Rapport d'étape

Septembre 2013

Comité de pilotage MONTRÉAL = FAMILLES

© Jean-François Vachon

Avec la participation de :

Secrétariat à la région métropolitaine

Québec

Table des matières

LISTE DES SIGLES 1

1. LA DÉMARCHE ET LE MANDAT 3

2. LES TRAVAUX DU COMITÉ DE PILOTAGE MONTRÉAL = FAMILLES 4

3. DÉMOGRAPHIE ET PARC RÉSIDENTIEL 5

4. LA PROBLÉMATIQUE MONTRÉALAISE EN BREF 12

5. LES AXES D'INTERVENTION ET LES PISTES D'ACTION 18

Axe 1 : Agir sur l'accessibilité du logement familial et des terrains 18

Axe 2 : Agir sur l'offre de produits domiciliaires répondant aux familles 25

Axe 3 : Agir sur la qualité de vie pour les familles et promouvoir Montréal comme milieu de vie 31

CONCLUSION 37

ANNEXE 1 : LISTE DES MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE 38

ANNEXE 2 : COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 16 NOVEMBRE 2012 40

ANNEXE 3 : LISTE DES DOCUMENTS 41

ANNEXE 4 : INTERVENANTS ET PROGRAMMES 47

ANNEXE 5 : QUELQUES EXTRAITS DE SONDAGES 52

Liste des sigles

AGRTQ :	Association des Groupes de ressources techniques du Québec
APCHQ :	Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec
CAA :	Association canadienne des automobilistes (*Canadian Automobile Association*)
CMM :	Communauté métropolitaine de Montréal
CSDM :	Commission scolaire de Montréal
ISQ :	Institut de la statistique du Québec
GRT :	Groupe de ressources techniques
MAMROT :	Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
MDDEFP :	Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
MF :	Ministère de la Famille
MFEQ :	Ministère des Finances et de l'Économie du Québec
MRC :	Municipalité régionale de comté
RAP :	Régime d'accession à la propriété
REER :	Régime enregistré d'épargne retraite
RMR :	Région métropolitaine de recensement
SAD :	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL :	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM :	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHQ :	Société d'habitation du Québec
SRM :	Secrétariat à la région métropolitaine
STM :	Société de transport de Montréal
TVQ :	Taxe de vente du Québec

Mot des membres du Comité

Nous tenons d'emblée à remercier M. Jean-François Lisée, ministre des Relations internationales, de la Francophonie et du Commerce extérieur et ministre responsable de la région de Montréal, de la confiance qu'il a témoigné à notre égard en nous confiant le mandat de lui faire rapport quant aux moyens à mettre en œuvre en vue de retenir davantage de jeunes familles à Montréal.

Conscients de l'importance que le gouvernement accorde à ce mandat, mais aussi de l'ampleur du défi, nous sommes fiers de présenter les premiers résultats de notre réflexion.

Discuter des choix des familles en matière d'habitation n'est pas une mince tâche. La situation et certaines difficultés que connaît Montréal en matière d'attraction et de rétention des familles ne sont pas uniques. Elles sont le fait de la plupart des grandes villes du monde.

Les enjeux liés à la rétention des familles sont nombreux et concernent à peu près tous les aspects de la vie quotidienne, tels que le coût et la capacité de payer des ménages, la typologie des unités disponibles, la création de milieux de vie attrayants, sécuritaires et inclusifs, la qualité des aménagements et des infrastructures publiques qui leur sont destinés, de même que les facilités de transport.

Au fil de nos travaux, au-delà de notre appartenance à des milieux très différents — gouvernemental, municipal, communautaire, syndical, universitaire et privé — nous avons été guidés et réunis par une question fort simple : quel modèle de ville voulons-nous léguer à nos enfants et aux générations futures?

Partant de cette vision, nous nous sommes intéressés à leurs besoins, pour mieux les comprendre, de façon à cerner les raisons à l'origine de leur décision de quitter Montréal pour s'établir ailleurs ou s'installer en banlieue plutôt qu'en ville. Bref, nous avons évalué les motivations des jeunes ménages dans leur choix de résidence et nous avons, surtout, identifié les moyens qui pourraient faciliter leur installation durable sur l'île de Montréal.

Les pistes d'action proposées sont diversifiées. Il s'agira, dans certains cas, de consolider, de mettre en commun, de poursuivre le travail, et d'explorer des avenues permettant d'aller plus loin dans la recherche de solutions, tout en demeurant réaliste quant aux moyens. Toutefois, nous sommes également conscients que bon nombre de mesures requièrent des arbitrages complexes, des choix qui ne seront pas toujours simples, qu'elles impliquent un certain nombre de choix ou à tout le moins une certaine priorisation.

À cette étape, il n'appartenait pas aux membres du comité d'attribuer aux pistes d'action proposées une échelle de priorité. La problématique étant vaste, les mesures suggérées sont variées, ont des portées diverses et interpellent différents acteurs; des choix devront être faits par les autorités politiques et les administrations responsables.

Le Comité souhaite, par le dépôt de ce rapport, apporter sa contribution dans l'espoir que des gestes importants et significatifs puissent être posés.

Le Comité se déclare satisfait du résultat de son travail et souhaite poursuivre ses travaux.

1. La démarche et le mandat

Lors de son discours inaugural du 31 octobre 2012, la première ministre du Québec, M[me] Pauline Marois, a énoncé ses priorités pour la région métropolitaine de Montréal, dont la volonté de retenir davantage de jeunes familles sur l'île de Montréal.

Fort de cette vision, le ministre responsable de la région de Montréal et président du Comité ministériel de la région métropolitaine, M. Jean-François Lisée, a mis en place un comité de pilotage qui regroupe des experts et des praticiens des milieux gouvernemental, municipal, communautaire, associatif, financier et universitaire,[1] qu'il a chargé de lui faire des recommandations.

Le Secrétariat à la région métropolitaine (SRM) a reçu, en novembre 2012, le mandat d'appuyer les travaux du Comité de pilotage et de faire rapport au Comité ministériel de la région métropolitaine, présidé par le ministre.

[1] Annexe 1 : Liste des membres du Comité de pilotage Montréal=familles
Annexe 2 : Communiqué de presse du 16 novembre 2012

2. Les travaux du Comité de pilotage Montréal = Familles

D'entrée de jeu, le Comité de pilotage Montréal = Familles s'est donné comme objectif central d'identifier les mesures concrètes à mettre en œuvre pour inciter plus de jeunes familles et de couples désirant fonder une famille à s'établir sur l'île de Montréal et à y rester.

Ce choix ne doit pas être interprété comme une absence d'intérêt des membres du Comité pour les approches et des politiques plus globales en matière d'aménagement du territoire, de transport ou de fiscalité, qui doivent présider au développement durable de la métropole. Bien au contraire! Il exprime tout simplement la volonté unanime des membres de proposer rapidement des pistes d'action aux autorités.

Il était entendu que les mesures proposées pouvaient interpeller l'un ou l'autre des acteurs sans pour autant constituer à cette étape un engagement ferme de leur part.

Les propositions mises de l'avant par les membres du Comité devront évidemment être évaluées selon leur faisabilité tout en tenant compte du cadre budgétaire des villes, de l'agglomération et du gouvernement ainsi que des apports requis par les différents partenaires.

Aux yeux des membres du Comité, c'est également aux autorités qu'il appartient de faire un choix quant aux mesures prioritaires à mettre en œuvre.

Le Comité de pilotage Montréal = Familles a tenu six rencontres. Lors de ses travaux, diverses présentations par les membres du Comité ont servi de base aux discussions. Deux sous-comités de travail ont aussi été formés afin d'approfondir certaines questions : le sous-comité « Utilisation du foncier » et le sous-comité « Habitation ». Le résultat de leurs travaux a été présenté au Comité de pilotage et a servi à raffiner certaines pistes d'action.

Dans l'ordre, le rapport d'étape présente un survol de la situation démographique sur l'île de Montréal, les principales problématiques identifiées par le Comité de pilotage, ainsi que les axes d'intervention et les diverses pistes d'action et solutions avancées ou évoquées par les membres du Comité de pilotage pour encourager davantage de familles à demeurer à Montréal.

3. Démographie et parc résidentiel

En 2006, selon les profils statistiques régionaux de la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'île de Montréal comptait 287 875 familles avec enfants sur un total de 831 555 ménages. Ce taux de 34,6 % est inférieur à celui dans le reste du Québec, qui s'établit à 40,1 %. Le taux de propriété à Montréal atteignait 38 % pour l'ensemble des ménages, 59 % pour les couples avec enfants, 51 % pour les couples sans enfants, 31 % pour les familles monoparentales et 23 % pour les personnes seules.

Le recensement de 2006 avait une fois de plus confirmé la tendance des jeunes familles de la classe moyenne à quitter l'île en grand nombre pour s'établir ailleurs dans la région métropolitaine. La ville centre de la région métropolitaine de Montréal n'est pas différente, à cet égard, de la plupart des métropoles du monde dont la conjoncture économique est favorable.

Selon ce recensement, plus de 40 % des nouveaux parents entre 25 et 44 ans ayant eu au moins leurs deux premiers enfants entre 2001 et 2006 et ayant des revenus familiaux après impôts se situant entre 50 000 $ et 99 999 $ avaient quitté la ville de Montréal en direction d'une municipalité avoisinante. Mais peu d'entre eux avaient fait le mouvement inverse (ratio d'échange de 1 pour 17).

La destination des migrants suit une tendance légèrement différente selon le grand groupe linguistique auquel ils appartiennent. Seulement 3 % des migrants de 25 à 44 de langue maternelle française partis de Montréal pour la banlieue (tous types de ménages confondus) ont choisi de s'établir dans une autre municipalité située sur l'île de Montréal, alors que 26 % des migrants anglophones et 11 % des allophones l'ont fait.

Selon des données publiées en 2012 par l'Institut de la statistique du Québec, la région de Montréal a encore perdu en 2010-2011 environ 20 000 habitants au profit des autres régions[2].

Malgré cette propension des habitants, et en particulier des familles avec enfants, à quitter l'île de Montréal pour la banlieue, on constate une légère hausse constante de leur nombre sur le territoire de l'île au fil des recensements. Ainsi, l'augmentation du nombre de familles avec enfants sur l'île s'établit à 1 % entre 2001 et 2006 et à 3 % entre 2006 et 2011[3]. Toutefois, comme le nombre de ménages sans enfant croît plus rapidement, la proportion des familles avec enfants tend là aussi à diminuer.

---

[2] http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil06/societe/demographie/migrations/mig06.htm

[3] Profils statistiques des régions, édition 2011, Montréal. Société d'habitation du Québec (SHQ). Institut de la statistique du Québec (ISQ).

Ces tendances s'inscrivent dans la vaste dynamique démographique résultant des naissances et des décès, des migrations nationales et internationales, du vieillissement et de la taille des ménages. Elles traduisent le déséquilibre normal qui se produit dans les grandes métropoles, notamment sur le plan de la mixité de la population, ce qui donne lieu à des enjeux sociaux et politiques de taille.

Les soldes migratoires

Malgré les nombreux départs dans les groupes d'âge qui forment les familles avec jeunes enfants, la population de l'île de Montréal augmente tout de même. Cette croissance est attribuable à l'apport de l'immigration internationale et reste inférieure à celle des couronnes métropolitaines, qui résulte en grande partie des migrations interrégionales. Les études récentes de l'ISQ révèlent que 64 % des immigrants récents, admis au Québec entre 2006 et 2010, résident sur l'île de Montréal en 2012, soit 123 400 personnes.

L'accroissement de la population de la région de Montréal (2008-2011)

	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Population	1 921 937	1 946 936	1 958 257
Accroissement naturel	8 107	8 337	8 476
Solde migratoire interrégional	-19 463	23 640	22 207
Solde migratoire interprovincial	-4 681	-2 105	-2 297
Solde migratoire international	28 159	31 803	33 523
Solde total	**12 122**	**14 395**	**17 495**

En 2010-2011, l'augmentation de la population de la région de Montréal résulte de l'accroissement naturel[4] (+ 8 500) et aussi de l'apport de l'immigration internationale (+ 33 500). Par contre, Montréal enregistre un solde négatif de 22 200 habitants par rapport aux autres régions du Québec et de 2 300 habitants par rapport aux autres provinces canadiennes, d'où une augmentation nette de 17 500[5] habitants entre les années 2010 et 2011.

[4] L'excédent des naissances sur les décès.

[5] Les soldes migratoires sont calculés sur la base d'estimations, si bien que les calculs sur la base de ces données ne donnent pas des résultats exacts par rapport aux chiffres de population.

Le solde migratoire de Montréal avec toutes les autres régions du Québec					
2005-2006	**2006-2007**	**2007-2008**	**2008-2009**	**2009-2010**	**2010-2011**
- 22 760	- 23 848	- 21 477	- 19 463	- 23 640	- 22 207

La région de Montréal (l'île de Montréal) a encouru une perte nette de 22 200 habitants en 2010-2011 au profit des autres régions du Québec. Plus précisément, 61 790 personnes ont migré de Montréal vers les autres régions du Québec, tandis que 39 583 personnes ont fait le chemin inverse.

Les sortants ne présentent pas la même répartition entre groupes d'âge que les entrants. Les pertes sont enregistrées dans tous les groupes d'âge sauf les 15-24 ans et touchent de manière significative la tranche des 25-44 ans de même que celle des 45-64 ans. Les enfants de 0-14 ans qui suivent leurs familles constituent 25 % des pertes nettes[6]. Les régions adjacentes à l'île sont les grandes gagnantes des pertes subies par Montréal.

Depuis 10 ans, le solde migratoire interrégional de Montréal, toujours négatif, se traduit par une perte annuelle de plus de 20 000 habitants.

Le mouvement migratoire entre Montréal et les régions adjacentes 2010-2011

Les quatre régions adjacentes — soit Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie — sont les principales régions d'origine des entrants à Montréal et aussi les principales régions de destination des sortants de Montréal. Ainsi, 83,8 % des migrants qui sortent de Montréal se dirigent vers ces quatre régions, et 78,6 % de ceux qui font le chemin inverse proviennent de ces régions.

Ces quatre régions sont bénéficiaires nettes de ménages en provenance de Montréal. Mais certaines d'entre elles sont perdantes par rapport à leurs voisines plus rurales : Laval encourt un solde migratoire négatif par rapport à Lanaudière et aux Laurentides, et Lanaudière également par rapport aux Laurentides[7].

Il se dessine ainsi un mouvement migratoire vers la périphérie de la région métropolitaine, compensé au centre grâce à l'immigration internationale.

[6] Sur les 22 200 habitants de plus qui ont quitté Montréal en 2010-2011 par rapport aux migrants entrants, 5 652 sont des enfants de 0-14 ans qui suivent leurs parents, soit 25,4 % du solde migratoire. Il s'agit de 9 437 enfants de moins de quinze ans qui ont quitté Montréal avec leurs parents contre seulement 3 785 jeunes qui empruntaient le chemin inverse.

[7] Plus précisément, Laval enregistre un solde négatif de 1 016 habitants par rapport à Lanaudière et 2 555 habitants par rapport aux Laurentides. Lanaudière enregistre un solde négatif de 4 000 habitants par rapport aux Laurentides. La Montérégie perd 371 habitants en faveur des Laurentides et 320 habitants en faveur de Lanaudière. Seules les Laurentides ont un solde positif par rapport aux quatre régions métropolitaines.

La situation linguistique sur l'île de Montréal

L'île de Montréal constitue le cœur de la métropole du Québec, seul État francophone d'Amérique du Nord. Or, plusieurs démographes constatent que la population francophone semble en réduction constante, tant en pourcentage qu'en nombre absolu.

Le tableau suivant montre clairement que, depuis 1971, le pourcentage de francophones, c'est-à-dire de personnes ayant le français comme langue d'usage à la maison, diminue graduellement sur l'île de Montréal. La proportion d'anglophones demeurant stable, c'est le nombre de foyers utilisant d'autres langues que le français ou l'anglais qui est en croissance constante, passant de 11,4 % en 1971 à 20,4 % en 2011. Cette situation s'explique à la fois par le solde migratoire positif de l'île de Montréal en matière de migration internationale et par le solde interrégional négatif de l'île.

Composition linguistique (en %) par région, 1971-2011

		Île de MTL	RMR de Mtl
1971	Francophones	61,2	66,3
	Anglophones	27,4	24,9
	Allophones	11,4	8,8
1981	Francophones	59,9	68,3
	Anglophones	27,0	22,5
	Allophones	13,1	9,2
1986	Francophones	59,4	69,4
	Anglophones	26,0	20,2
	Allophones	14,6	10,4
1991	Francophones	57,3	69,2
	Anglophones	26,2	19,5
	Allophones	16,5	11,3
1996	Francophones	55,6	69,8
	Anglophones	25,6	18,1
	Allophones	18,8	12,1
2001	Francophones	56,3	70,5
	Anglophones	24,8	17,3
	Allophones	18,9	12,1
2006	Francophones	54,2	70,5
	Anglophones	25,2	17,5
	Allophones	20,6	13,4
2011	Francophones	54,3	66,1
	Anglophones	25,3	16,0
	Allophones	20,4	12,5

Source des données :

- De 1971 à 2006 : Perspectives démolinguistiques du Québec et de la région de Montréal (2006-2056). Portrait démolinguistique. Septembre 2011. Par Marc Termote avec la collaboration de Frédéric Payeur et de Normand Thibault
- 2011 RMR de Montréal : Série « Perspective géographique », Recensement de 2011. Région métropolitaine de recensement de Montréal, Québec. Statistique Canada
- 2011 Île de Montréal : Population selon la langue parlée le plus souvent à la maison (français, anglais, langues non officielles). Statistique Canada, Recensement de 2011. Compilation de Montréal en statistiques, Ville de Montréal

Le recensement de 2006 a confirmé qu'il existe une tendance de la part des jeunes familles de la classe moyenne à quitter la Ville de Montréal en grand nombre pour s'établir ailleurs dans la région métropolitaine.

Tel que mentionné précédemment, plus de 40 % des Montréalais âgés entre 25 et 44 ans ayant eu au moins leurs deux premiers enfants entre 2001 et 2006 et ayant des revenus familiaux après impôts se situant entre 50 000 $ et 99 999 $ avaient quitté la Ville de Montréal en direction d'une municipalité avoisinante, sur l'île ou hors de l'île. Par ailleurs, lorsque la langue maternelle[8] est prise en compte en conjonction avec la situation familiale et le revenu, on observe que 45 % des nouveaux parents francophones dans cette tranche de revenu ont quitté Montréal. Les proportions correspondantes étaient de 26 % pour les allophones et de 30 % pour les anglophones.

Bien que des travaux plus approfondis permettraient de mieux mesurer ce phénomène et qu'il serait utile d'en explorer les causes, il semble donc que la banlieue attire davantage les familles francophones.

Le parc résidentiel montréalais

L'île de Montréal est le cœur de sa grande région métropolitaine et constitue l'un des plus anciens centres urbains d'Amérique du Nord. L'explosion démographique et l'étalement urbain des dernières décennies sont à la source de très grandes différences entre le parc résidentiel de la région de Montréal et celui du reste du Québec. Le tableau ci-après est très évocateur [9]:

Parc résidentiel – Montréal et reste du Québec (2006)

	Montréal (%)	Reste du Québec (%)
Taux de propriété	37,9	68,1
Type de construction		
Maisons individuelles	19,4	66,0
Immeubles collectifs et autres	80,6	34,0
Période de construction		
Avant 1961	45,4	41,6
1961-1990	45,6	37,4
1991-2006	9,0	21,0
Besoins de réparation		
Entretien régulier	60,7	65,0
Réparations mineures	30,0	26,9
Réparations majeures	9,3	8,1

[8] Statistique Canada. Martin Turcotte et Mireille Vézina, *Migration entre municipalité centrale et municipalités avoisinantes à Toronto, Montréal et Vancouver*, produit n° 11-008-X au catalogue, 8 juin 2010, http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2010002/article/11159-fra.htm. L'étude se réfère à la langue maternelle et non la langue d'usage.

[9] Source : Profils statistiques régionaux, Montréal, Société d'habitation du Québec, 2011

En résumé, les Montréalais sont beaucoup moins nombreux à être propriétaires que les autres Québécois. Une minorité d'entre eux habitent des maisons individuelles, alors que les deux tiers des Québécois des autres régions habitent de telles résidences. Proportionnellement, il y a deux fois plus de résidences de moins de quinze ans (en 2006) ailleurs au Québec qu'à Montréal. Toutefois, la perception qu'ont les Montréalais et les autres Québécois de la qualité de leur habitation est presque identique.

Le coût du logement

Plusieurs études, réalisées notamment par l'APCHQ, la SHQ et la SCHL, montrent que le coût de vente ou d'acquisition du logement est beaucoup plus élevé à Montréal que dans les autres secteurs de la région métropolitaine, et ce, dans toutes les catégories de logement.

Les familles montréalaises seraient attirées par les coûts plus abordables de l'habitation dans les régions avoisinantes, incluant pour les taxes foncières et les taxes scolaires qui sont également moins élevées. D'autres facteurs peuvent évidemment renforcer l'attrait d'une installation hors de l'île de Montréal, notamment dans les secteurs desservis par des infrastructures lourdes de transport collectif offrant une liaison rapide avec le centre de la région métropolitaine. Il faut également considérer le taux d'effort requis de la part des ménages, qui est souvent plus élevé à Montréal, ce qui peut jouer un rôle déterminant dans plusieurs cas.

Le prix selon le type de propriété

Prix médians des propriétés par secteurs de la RMR de Montréal, 3e trimestre 2012

Région	Unifamiliales ($)	Copropriétés ($)	Plex (2 à 5 logements) ($)
Île de Montréal	385 000	275 000	449 250
Laval	286 000	215 000	402 000
Rive-Nord	235 000	174 000	363 000
Vaudreuil-Soulanges	260 000	176 900	277 000*
Rive-Sud**	265 000	190 000	341 500
Longueuil	260 000	189 750	339 000
RMR de Montréal	**277 750**	**230 000**	**425 000**

Source : « Baromètre MLS du marché résidentiel »

* Prix médian pour les 12 derniers mois.

** La Rive-Sud inclut Longueuil, mais exclut les municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges faisant partie de la RMR de Montréal.

L'écart dans les prix médians entre l'île de Montréal et la banlieue peut atteindre 100 000 $ pour certaines catégories de logement. C'est le cas des maisons unifamiliales, lesquelles constituent le premier choix des familles. Il faut aussi tenir compte, dans l'analyse, des disparités de prix entre les municipalités et les arrondissements à l'intérieur de l'île de Montréal.

D'importants écarts existent entre les loyers[10] moyens de l'île de Montréal et ceux de la banlieue, ceux de l'île étant les plus élevés. Par exemple, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher, convenant à un ménage d'un seul enfant, atteignait 737 $ sur l'île de Montréal, comparativement à 684 $ à Laval et un peu moins que ce montant ailleurs dans la région métropolitaine. Des disparités existent aussi entre les prix de logements neufs et ceux de logements existants.

[10] Visite des quartiers – Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation de Montréal, SCHL, nov. 2012.

4. La problématique montréalaise en bref

Au Québec, comme dans toute société d'économie de marché, le jeu de l'offre et de la demande contribue à fixer les prix de l'habitation.

La demande fluctue de façon directement proportionnelle à la création et à l'évolution des ménages : le départ du foyer familial, la fondation d'une famille, l'immigration et les séparations sont des événements de vie qui créent une demande de logement.

Sur le plan macro-économique, la formation de ménages est directement reliée à la vigueur de l'économie d'une région. Une économie prospère favorise l'immigration et incite les jeunes à quitter le foyer familial, notamment pour fonder une famille. À l'inverse, une économie déprimée favorise l'émigration et retient les jeunes dans leur famille.

La démographie, les visions du développement, les choix collectifs et les décisions gouvernementales influent aussi sur l'évolution du parc d'habitation et des lieux de résidence.

Les pouvoirs publics ont répondu à la demande de logement créée par la croissance démographique de l'après-guerre en favorisant l'urbanisation des banlieues et en finançant de nouvelles routes et autoroutes. L'immensité et la faible densité du territoire québécois ont favorisé l'étalement urbain.

En conséquence, en 2013, l'évolution, la disponibilité et la localisation du patrimoine résidentiel de la région de Montréal résultent grandement de décisions prises il y a 50 ou 60 ans.

En ce qui a trait à l'accessibilité, pour favoriser l'équilibre du marché de l'habitation, le gouvernement du Canada et celui du Québec interviennent de diverses façons.

Ainsi, le gouvernement du Canada et certains de ses organismes (Banque du Canada, Société canadienne d'hypothèque et de logement) fixent les conditions selon lesquelles les ménages pourront emprunter. Le gouvernement canadien facilite aussi, par des mesures fiscales, l'épargne requise pour la mise de fonds (REER et RAP). Il contribue enfin à certains programmes de subvention du gouvernement du Québec.

Le gouvernement du Québec offre les mêmes mesures fiscales que le gouvernement fédéral. Il favorise, par la Régie du logement, l'équilibre du marché locatif privé entre locataires et propriétaires. Il offre aussi des programmes de subvention destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

De façon moins soutenue ou ponctuellement, les deux gouvernements stimulent aussi l'offre par divers crédits d'impôt à la rénovation ou par des programmes d'accession à la propriété.

Nous devons aussi évoquer le rôle des municipalités dans l'évolution des politiques publiques en habitation. Les villes ont tendance à se livrer une forte concurrence auprès des clientèles cibles. Pour ce faire, elles développent toutes sortes de programmes et d'initiatives.

Enfin, il faut noter qu'à terme, le marché a tendance à tirer profit de tout avantage résultant d'une intervention publique en habitation. Par exemple, un programme de rénovation urbaine contribuera à terme à l'augmentation de la valeur des résidences qui s'y trouvent, réduisant d'autant l'abordabilité du quartier visé. Si, sur le plan individuel, il existe certains mécanismes de régulation, sur le plan collectif, nous ne connaissons pas de mécanisme comparable.

Coût et typologie

Le poids démographique de l'île de Montréal dans la CMM diminue progressivement depuis plusieurs décennies, malgré l'important apport de l'immigration internationale.

Le départ d'une forte proportion des jeunes familles montréalaises pour les banlieues hors de l'île de Montréal, de plus en plus loin du centre, a fait perdre 5,3 points de pourcentage en 20 ans à la part de la région de Montréal par rapport à la population totale établie sur le territoire de la CMM. [11] Cette part n'était plus que de 50,9 % au recensement de 2011. De plus, la perte de poids démographique du centre au profit des couronnes métropolitaines tend à s'accélérer dans le temps.

La hausse spectaculaire des prix des propriétés et des loyers montréalais depuis dix ans, combinés aux très bas taux d'intérêt hypothécaires en vigueur, pousse les jeunes familles à déménager ou, pour celles qui en ont les moyens, à acquérir une propriété en banlieue.

Plusieurs sondages réalisés par la Ville de Montréal et la SHDM auprès des futurs acheteurs démontrent clairement que leur premier choix serait de rester sur l'île. Par contre, le produit qu'ils recherchent est d'abord la maison unifamiliale ou à défaut, un produit beaucoup mieux adapté à leurs besoins.

Or, la présence des familles est cruciale pour dynamiser les milieux de vie, renforcer le sentiment d'appartenance à la ville et assurer l'équilibre entre les groupes d'âge. De plus, l'exode des jeunes ménages francophones vers les banlieues (ils sont passés de 46,6 % à 39,6 % en dix ans selon les données de Statistique Canada[12]) fragilise le caractère français de Montréal et son rôle face à des enjeux tels que l'ouverture et l'intégration.

---

[11] La part de l'agglomération de Longueuil par rapport à la population de la CMM est aussi en baisse, mais évolue beaucoup plus lentement. La perte est presque d'un point de pourcentage en 20 ans. À l'inverse, la couronne nord connaît la croissance la plus importante, avec une part en hausse de 3,1 points de pourcentage. Elle est suivie par la couronne sud, avec 2,3 points de pourcentage.

[12] http://www12.statcan.qc.ca/census-recensement/2011/as-sa/98-314-x/98-314-x2011011-fra.cfm

Le choix de la banlieue ne prend pas en compte certains coûts qui sont assumés par les ménages, dont celui d'un deuxième véhicule, coût estimé à environ 800 $ par mois par le C.A.A., ni les investissements publics majeurs requis pour soutenir l'exode vers la banlieue.

Montréal demeure de loin le plus important pôle d'emplois de la région métropolitaine, mais l'étalement urbain et le navettage entre le domicile et le travail sur des distances de plus en plus longues sollicitent des investissements de plus en plus considérables en infrastructures routières et de transport, en équipements municipaux et collectifs. À elle seule, la congestion occasionne des pertes économiques très significatives, beaucoup de gaspillage de temps, une augmentation du nombre de véhicules individuels, une pollution importante, des problèmes de santé, et une diminution sensible de la qualité de vie dans les quartiers traversés par les navetteurs matin et soir.

L'image de la ville est aussi désavantagée par des perceptions négatives assez répandues quant à la sécurité ou à la salubrité de ses quartiers centraux, malgré tous les avantages qu'elle offre aux familles.

Montréal figure pourtant parmi les villes les plus sécuritaires en Amérique du Nord et c'est une des plus efficaces en matière de transport en commun.

Ces problèmes réels et perçus ne se posent pas uniquement à Montréal. Toutes les grandes villes en Amérique du Nord et dans le monde se posent la même question quant à l'attraction des familles en ville.

Aux yeux des membres du Comité de pilotage, les principaux éléments qui font en sorte que les couples ayant ou prévoyant avoir des enfants choisissent de quitter l'île de Montréal lorsque vient le temps d'acquérir une propriété ou de louer un logement adapté à leurs besoins sont :

1. le coût plus élevé du logement et des terrains;
2. l'offre de produits domiciliaires qui ne répond pas aux besoins des jeunes familles;
3. la mauvaise perception quant à la qualité de vie urbaine pour élever des enfants.

Des sondages et des études[13], réalisés notamment par des organismes représentés au sein du Comité de pilotage Montréal = Familles, confirment les principales problématiques énumérées ci-dessus. De plus, l'ensemble des membres du Comité fait aussi ce constat.

[13] Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Que recherchent les acheteurs?*, 2012.
APCHQ, *Enquête auprès des acheteurs de maisons neuves*, 2011.

Clientèles cibles

Les familles ne constituent pas un bloc monolithique. Chaque famille peut être caractérisée selon diverses typologies. Les membres du Comité ont évoqué, soit lors des rencontres ou dans des documents produits spécifiquement pour le Comité ou existant préalablement, les typologies suivantes :

- selon le niveau scolaire des enfants : préscolaire, primaire ou secondaire et plus vieux;
- selon le niveau de revenu : faible, modeste, moyen ou élevé;
- selon l'attitude par rapport à la ville : positive, neutre ou négative;
- selon l'expérience de propriété : locataires, premiers acheteurs, acheteurs expérimentés;
- selon le lieu de naissance des parents : Montréal, banlieues, ailleurs au Québec ou hors du Québec.

La catégorisation des clientèles cibles sert principalement à définir qui pourrait bénéficier d'une mesure ou d'un programme précis, par exemple d'une aide financière pour l'accession à la propriété. Par conséquent, la clientèle à traiter en priorité pourra varier selon les mesures à mettre en place.

Selon les catégorisations listées plus haut, on peut penser que la clientèle naturelle des éventuelles mesures serait constituée de jeunes ménages sans enfants et de familles avec enfants de niveau préscolaire ou primaire, à faible et moyen revenu et ayant une attitude neutre ou positive par rapport à la ville. L'expérience de propriété et le lieu de naissance des parents nous apparaissent non discriminants.

Mentionnons toutefois que les familles issues de l'immigration ont aussi retenu l'attention des membres du Comité puisque ces familles s'établissent d'abord majoritairement à Montréal. De plus, ces familles proviennent davantage de milieux déjà urbanisés que de la périphérie.

Les mesures d'amélioration du milieu de vie s'adressent quant à elles à toutes les familles et ciblent plutôt les quartiers qui nécessitent des améliorations de leurs services aux familles et de leur cadre urbain.

Aux dires de plusieurs membres du Comité, on observe depuis quelques années un certain renversement de tendance, soit l'émergence d'une nouvelle génération de jeunes adultes qui désirent avoir des enfants et vivre en ville. Leurs valeurs sont davantage environnementales et sociales. Ils veulent vivre à proximité des écoles et des services, et si possible dans une communauté où résident déjà d'autres familles. Ils veulent consacrer le moins de temps possible à leurs déplacements pendulaires et privilégient l'utilisation du transport en commun, de la marche et du vélo. Ils se distinguent par leur attitude résolument positive par rapport à la ville. Certains quartiers sont même « victimes » de cette tendance qui peut entraîner un gonflement des prix, d'où la pertinence d'agir sur différents fronts simultanément.

Axes d'intervention

Afin de retenir les jeunes familles sur l'île de Montréal, le Comité a identifié un ensemble de mesures dont le déploiement pourrait permettre d'offrir, dans des quartiers où idéalement résident d'autres familles, des logements ou des habitations présentant un bon rapport produit/prix, offrant un espace vital et de rangement suffisant, préférablement de trois chambres à coucher ou plus, à un prix qui respecte la capacité de payer des familles.

Le *Plan de développement de Montréal*, dont l'adoption est prévue en 2014, propose d'ailleurs une vision concertée dont un des grands axes sera celui de vivre et grandir à Montréal.

Les mesures proposées par le Comité de pilotage ont été regroupées sous trois grands axes d'intervention.

Axe 1 : Agir sur l'accessibilité du logement familial et des terrains

Les mesures examinées dans ce premier chapitre ont trait au coût d'acquisition d'une propriété à Montréal. Il s'agit dans la plupart des cas du principal facteur qui amène les acheteurs de maisons à choisir un lieu de résidence situé à l'extérieur de Montréal. Les coûts élevés des travaux requis lors de l'achat d'un immeuble existant constituent aussi pour les jeunes familles un facteur dissuasif pour l'achat dans les quartiers plus anciens.

Pour les constructeurs, ce sont les coûts plus élevés des terrains et les frais de décontamination qui constituent les principaux obstacles à la mise en œuvre de logements familiaux à des prix concurrentiels.

La situation du parc locatif doit aussi être prise en considération.

Axe 2 : Agir sur l'offre de produits domiciliaires répondant aux besoins des familles

Les propositions de ce chapitre s'intéressent plus particulièrement aux produits offerts aux familles et en particulier à la typologie des unités d'habitation et à leur adaptation aux besoins des familles.

Axe 3 : Agir sur la qualité de vie pour les familles et promouvoir Montréal comme milieu de vie pour les familles

Dans ce chapitre, le rapport préliminaire porte plus précisément sur les services requis et les moyens à mettre en œuvre pour créer un environnement urbain de qualité, mieux adapté aux besoins des familles.

En ce qui a trait aux motivations des jeunes familles dans leur choix quant au lieu et au type de résidence, différents sondages montrent que celles-ci souhaitent une résidence à prix abordable, répondant à leurs besoins, notamment en termes d'espace et d'équipements, située dans un environnement favorable à l'épanouissement des enfants. Par ailleurs, on observe que les avantages pour une famille d'habiter à Montréal, ou plutôt les inconvénients d'habiter en banlieue éloignée, sont mal connus. Des efforts de promotion sont donc à prévoir.

5. Les axes d'intervention et les pistes d'action

Axe 1 : Agir sur l'accessibilité du logement familial et des terrains

Comme nous l'avons vu précédemment, les gouvernements interviennent dans le marché de l'habitation par des politiques et des programmes visant à procurer l'accès à des conditions de logement adéquates, à améliorer la condition des immeubles et à soutenir la réalisation de logements abordables. La SHQ est le principal organisme pour le Québec; elle finance un certain nombre de programmes qui, à Montréal, sont administrés par la Ville qui a elle-même développé certains programmes.

Il existe déjà des moyens mis en place par la Ville, avec l'appui du gouvernement :

- un programme d'aide à l'accession à la propriété destiné aux premiers acheteurs et offrant une bonification aux familles;
- un soutien au développement de projets de logements familiaux de trois chambres et plus;
- l'aide à la rénovation, dans le cadre de programmes à frais partagés;
- des cibles familles par projet;
- une contribution spéciale pour les infrastructures des projets d'envergure comprenant une part significative d'habitations familiales et de logements sociaux;
- la gestion du programme Accès Logis de la SHQ sur son territoire en étroite collaboration avec les GRT et le réseau d'action en logement communautaire;
- le développement et la mise en marché d'unités d'habitation en copropriété divise (condominiums) à prix abordables dans le cadre du programme Accès Condos de la SHDM, jumelé au programme d'accession à la propriété.

1. Adapter certains programmes aux besoins des familles

La Ville estime que la modification de quelques critères de ces programmes et l'ajout de bonifications budgétaires pourraient stimuler la production de logements abordables pour des familles.

Piste d'action

1. *Évaluer la possibilité de bonifier certains aspects des programmes de la SHQ. Plus spécifiquement, voici quelques exemples de modifications qui pourraient être examinées;*
   a) *dans le cadre du programme Logement abordable Québec, volet privé, favoriser la réalisation de logements locatifs familiaux;*
   b) *assouplir le programme Rénovation Québec (PRQ), notamment en abolissant la notion de secteur désigné ou en augmentant la participation financière du gouvernement pour les interventions sur des logements familiaux;*
   c) *indexer périodiquement les coûts maximums admissibles de réalisation du programme Accès Logis Québec, notamment en tenant compte des contraintes particulières sur le territoire montréalais;*
   d) *assurer à Montréal sa juste part quant à la construction annuelle de logements sociaux et communautaires et prendre en considération les besoins des familles en matière d'espace et de rangement lors de l'établissement des coûts autorisés;*
   e) *élargir le rôle d'accompagnateur des GRT aux familles dans le cadre de diverses formules de propriété;*
   f) *permettre le jumelage de petites unités quand la typologie et le contexte s'y prêtent.*

2. Réévaluer diverses mesures fiscales

Le parc résidentiel de l'île de Montréal est plus coûteux qu'en banlieue. Il comporte généralement plusieurs unités. Il est aussi, de manière générale, plus âgé. Une maison unifamiliale ou un plex peuvent donc requérir des travaux de rénovation, qui s'ajoutent au prix d'achat. La fiscalité ouvre des voies intéressantes d'intervention. D'ailleurs, historiquement, le gouvernement du Québec, tout comme celui du Canada, a utilisé la fiscalité pour stimuler l'activité immobilière.

La fiscalité des particuliers relève du ministère des Finances et de l'Économie du Québec.

De plus, une mesure fiscale n'acquiert sa pleine efficacité que lorsqu'elle est reflétée aussi au niveau fédéral.

Piste d'action

2. *Étudier la possibilité d'intégrer des mesures fiscales ayant pour effet de stimuler l'achat et la rénovation de résidences familiales sur l'île de Montréal. Parmi les mesures qui pourraient être étudiées, on peut penser à :*

   a) *des crédits d'impôt à la rénovation pour résidences familiales;*
   b) *la déductibilité de tout ou d'une partie des intérêts hypothécaires pour les familles choisissant d'habiter un quartier désigné ou à revitaliser;*
   c) *des assouplissements au régime d'accession à la propriété, notamment lorsqu'un couple se sépare ou pour que des parents puissent soutenir leurs enfants dans une démarche d'acquisition;*
   d) *une revue des incitatifs mis à la disposition des travailleurs qui veulent se rapprocher de leur lieu de travail;*
   e) *la révision du calcul particulier de la taxe de mutation applicable aux transactions sur l'île pour tenir compte de l'évolution du marché;*
   f) *la réduction de la TVQ sur certains intrants dans le but de compenser les constructeurs pour l'inclusion de logements plus grands dans leurs projets.*

3. Développer des solutions de financement innovantes

L'enjeu majeur pour tout premier acheteur de propriété consiste à disposer de la somme requise pour la mise de fonds initiale et à s'assurer de liquidités suffisantes pour acquitter les autres coûts reliés à l'habitation. Une part importante de ces coûts récurrents est constituée des intérêts hypothécaires.

La réglementation régissant les prêts hypothécaires relève du fédéral et du provincial. La crise immobilière américaine de 2008 a récemment incité le gouvernement du Canada à restreindre encore plus certains paramètres, par exemple en réduisant la période d'amortissement des prêts de 30 à 25 ans. Cette mesure a comme conséquence, toutes choses égales par ailleurs, de hausser le paiement mensuel d'une hypothèque, mais de réduire la dépense totale d'intérêts. Selon la SHDM, cette mesure exige des ménages des revenus supérieurs de 2 000 $ à 5 000 $ par année. On peut se demander si ces mesures sont trop sévères.

Certains membres du Comité ont fait valoir qu'une certaine prudence est requise de façon à éviter l'endettement excessif des jeunes ménages. D'autres ont rétorqué qu'il est « bien plus dommageable de s'endetter sur des cartes de crédit que pour un achat immobilier ».

Les membres du Comité ont exploré diverses formules de financement innovantes : un sous-groupe de travail a imaginé une formule de financement sous forme de capital patient. En vertu de cette approche, inspirée du programme Accès Condo de la SHDM, l'acheteur bénéficierait d'un moratoire sur le remboursement d'un financement correspondant à la valeur du terrain et sur le remboursement des intérêts liés à ce volet de la transaction. La hausse anticipée de la valeur foncière devrait lui permettre de rembourser cette dette, au moment de la revente ou selon d'autres modalités à définir, tout en réalisant idéalement un certain gain de capital.

Une autre option a été étudiée : il s'agit d'une formule qui s'appuierait sur la conversion de multiplex en copropriété indivise par un organisme à but non lucratif. Celui-ci revendrait aux locataires actuels chacun des appartements, mais en assumant la mise de fonds. À la revente, la propriété serait revendue à l'organisme au coût du marché et le client rembourserait la mise de fonds initiale. La valeur de l'appréciation du condo serait partagée dans une proportion de 25 %/75 % en faveur de l'organisme. C'est le modèle mixte de capital partagé (*shared equity property*). La faisabilité de ce modèle n'a pas été démontrée.

Piste d'action

3. *Examiner la possibilité de créer un programme Familles, inspiré du programme Accès Condo de la SHDM, en vertu duquel l'acheteur bénéficierait, dans certains cas et jusqu'à la revente de la propriété, de conditions plus avantageuses de remboursement du prêt contracté.*

4. Constituer une banque de terrains

Le même sous-groupe de travail a proposé au Comité de pilotage d'examiner la possibilité de mettre en place une banque de terrains, à partir des terrains excédentaires du gouvernement du Québec, de la Ville et des organismes parapublics (dont les commissions scolaires). Ces terrains seraient attribués à la réalisation de projets résidentiels pour familles.

Cette proposition est inspirée de l'Opération 20 000 logements mis en œuvre par la Ville de Montréal dans les années 1980 dans le but de densifier le tissu urbain et de ramener les jeunes ménages à Montréal. En 1983, la Ville de Montréal évaluait que « 44 % des nouveaux occupants venaient de l'extérieur de Montréal et que 70 % des ménages qui étaient auparavant des locataires et qui sont devenus propriétaires proviennent de Montréal »[14].

[14] CIDEM – Communications, Montréal faits saillants de l'année 1982 (Ville de Montréal 1983)

Les terrains rendus disponibles dans le cadre de l'Opération étaient vendus par appel de propositions sur la base d'un prix prédéterminé, les propositions devant être évaluées selon différents critères de qualité; un prix moins élevé était éventuellement établi pour les projets de logements communautaires et sociaux.

L'Opération 20 000 logements, combinée au programme de subvention Corvée Habitation, a permis la construction, sur de nombreux terrains résiduels, de plusieurs ensembles plus importants. L'exemple le plus éloquent demeure le développement de la partie est du site des anciennes Usines Angus dans Rosemont.

En misant sur l'usage de terrains excédentaires appartenant à des institutions publiques, une approche similaire permettrait, en prévoyant des conditions liées à la vente, de prescrire des typologies destinées aux familles tout en contrôlant mieux les coûts. Elle est en principe applicable à de grands sites ou à de plus petits lots.

Plusieurs institutions pourraient encore plus aisément contribuer à la constitution d'une banque de terrains si l'on confiait à un organisme public ou parapublic le mandat de constituer un guichet unique pour gérer les règles de développement applicables, les appels de propositions et les transactions.

La structure mise en place pourrait aussi, à certaines conditions, se voir attribuer le mandat d'acquérir des terrains privés.

Dans la même foulée, il est suggéré que les programmes puissent prendre en considération les surcoûts de construction pour certains sites, par exemple, les stations de métro, quand les avantages collectifs sont démontrés (densification, ajout de services et d'équipements collectifs).

Pistes d'action

4. *Étudier la possibilité de créer une banque de terrains publics à prix abordables, qui seraient mis à la disposition du privé, du communautaire ou de coopératives (autopromotion) de construction pour la réalisation de projets de logements destinés aux familles et, le cas échéant, mettre en place une structure de gestion souple, à caractère public.*

5. *Envisager la création de projets-pilotes dont une partie ou la totalité des unités d'habitation seraient réalisées par des groupes d'autopromotion/coopératives de construction avec une vocation familiale.*

5. Bonifier le programme CLIMATSOL pour la décontamination

Le coût très élevé de la décontamination de certains terrains constitue un frein pour leur requalification à des fins résidentielles.

La région de Montréal ayant été un des grands cœurs industriels du Canada pendant près d'un siècle, l'île compte actuellement plusieurs milliers d'hectares de terrain contaminé, ce qui constitue un frein important au développement ou à la mise en valeur des terrains ou bâtiments disponibles.

Créé dans le cadre de la démarche québécoise de développement durable, le programme CLIMATSOL vise à réduire les coûts de décontamination de ces terrains tout en favorisant l'utilisation de techniques vertes dans les projets de développement et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Le programme CLIMATSOL a remplacé en 2005 le programme Revi-Sol qui avait été créé en 1998 par le ministère de l'Environnement et la Ville de Montréal.

Par ailleurs, il semblerait que le programme actuel manque de souplesse par rapport à la possibilité de réaliser certains projets. Les constructeurs déplorent notamment que de trop nombreux critères de performance sont imposés sans lien avec les coûts de décontamination. De plus, la gestion actuelle du programme ne permet pas au promoteur de connaître les sommes offertes sur un site donné avant le début des travaux, ce qui a comme conséquence que certains terrains ou sites demeurent inutilisés puisqu'il est impossible de valider la rentabilité financière d'un éventuel projet.

Pistes d'action

6. *Assouplir le cadre normatif du programme CLIMATSOL pour qu'il réponde plus adéquatement au développement en milieu urbain bâti et dense et aux programmes de subvention; le bonifier pour qu'il puisse permettre la construction de logements familiaux dans des quartiers ciblés.*

7. *Prendre en considération les besoins financiers particuliers de l'île et de certains quartiers en matière de décontamination.*

8. *Examiner le recours plus systématique à des approches innovantes et moins coûteuses en matière de décontamination, y compris à des fins de développement résidentiel.*

6. Favoriser l'achat/rénovation de logements locatifs existants

Plusieurs quartiers de l'île de Montréal, notamment les plus centraux, sont déjà en bonne partie construits et occupés à des fins résidentielles.

En plus d'avoir une bonne densité, ils offrent un patrimoine bâti intéressant, relativement en bon état, déjà desservi par des équipements et des infrastructures municipales et par le transport en commun. Des secteurs entiers des arrondissements centraux sont constitués d'unités d'habitation situées dans des duplex, triplex, quadruplex ou multiplex. Un pourcentage significatif des résidents de ces immeubles sont locataires.

Au cours de ses travaux, le Comité de pilotage s'est penché sur les facteurs qui influencent la présence des familles dans ces quartiers. Outre les questions reliées à la qualité de vie qui sont traitées au chapitre suivant, tous les membres s'entendent sur le fait que le coût des loyers ou le coût d'acquisition d'un immeuble ou d'une unité est la plupart du temps le premier motif du départ d'une jeune famille pour la banlieue ou un quartier qui n'est pas son premier choix. D'ailleurs, le loyer payé excède souvent ce qu'il en coûtera au même ménage pour acheter en banlieue.

On s'est interrogé à savoir comment il pourrait être permis aux jeunes ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent en tant que locataires.

Force est d'admettre qu'au sein du Comité, ce questionnement a soulevé plus de questions que de réponses. D'une part, la conversion étant encadrée ou restreinte par des réglementations en vigueur, les représentants des organismes publics au sein du Comité ne s'estimaient pas mandatés pour engager les autorités sur cette question, d'ailleurs très sensible à l'échelle des quartiers. D'autre part, la plupart des intervenants se sont dits préoccupés par la diminution du stock de logements locatifs, d'autant plus qu'il ne s'en construit plus ou à peine depuis plusieurs années. On craint de surcroît l'effet spéculatif qu'aurait une levée de certaines contraintes à la conversion ainsi que les pressions indues que certains propriétaires pourraient choisir d'exercer sur leurs locataires pour les obliger à acquérir ou à quitter.

À cette étape-ci, le Comité n'a donc pas été en mesure de formuler de recommandations sur cette question. Toutefois, certains modèles ont été évoqués, notamment celui des coopératives de solidarité ou sociétés acheteuses, telles que le Fonds d'investissement de Montréal qui a permis depuis sa création en 1997 l'acquisition et la rénovation de près de 450 logements pris en charge par leurs occupants.

Piste d'action

9. *Examiner la possibilité de développer à une plus grande échelle un programme d'achat/rénovation de logements pris en charge par leurs occupants tout en ciblant de façon plus particulière les jeunes ménages.*

Axe 2 : Agir sur l'offre de produits domiciliaires répondant aux familles

Le développement d'une gamme plus élargie de produits résidentiels est une avenue pour offrir des produits mieux adaptés et plus attrayants aux familles dans l'environnement propre à plusieurs quartiers sur l'île de Montréal. Pour bon nombre d'intervenants en habitation, le modèle à préconiser devrait prévoir le développement urbain intégré, qui se caractérise par une mixité de ménages et une offre de services de proximité desservis par le transport collectif.

L'enjeu est de taille. Les données recueillies par l'ensemble des acteurs démontrent que, d'entrée de jeu, le produit recherché par les jeunes familles qui veulent rester sur l'île est d'abord la maison unifamiliale (détachée, jumelée ou en rangée).

À défaut, les attentes des ménages sont les suivantes : plus d'espace habitable (essentiellement des unités de 3 chambres ou plus), de l'espace de rangement intérieur et extérieur privé ou collectif, une 2e salle de bain, l'accès à un espace extérieur, un balcon, un stationnement et la proximité de l'école, d'un CPE et d'un espace vert.

On verra ci-après que plusieurs pistes d'action ont été évoquées par les membres du Comité de pilotage, notamment la réalisation de projets pilotes et de projets de démonstration, la constitution d'une banque de terrains et l'adoption de nouvelles règles d'inclusion de grands logements dans les nouveaux projets. Les avenues à explorer varient selon qu'elles concernent la construction neuve ou le logement existant. L'offre de plus grands logements n'est pas une garantie en soi que des familles vont en profiter; certaines conditions doivent prévaloir quand les programmes publics s'appliquent.

7. Réaliser des projets pilotes innovants dans les quartiers centraux

Dans le cadre de son programme *Habitations urbaines pour familles*, la Ville de Montréal a procédé en 2008 à un appel de propositions auprès des promoteurs pour les encourager à proposer une nouvelle gamme de produits résidentiels pour concilier besoins des familles, densité et abordabilité. De cet appel de propositions a résulté la réalisation de deux projets, totalisant 188 logements.

On constate qu'ici et là émergent des initiatives de « quartiers » familiaux. Des coopératives d'habitation pour familles se développent régulièrement. On notera aussi que, selon les sondages menés par la SHDM auprès des acheteurs, les ménages avec enfants (en couple ou monoparentaux) représentent 34 % des répondants et que 39 % des répondants prévoient avoir un enfant d'ici trois ans[15].

[15] Accès Condos, Profil et trajectoire résidentielle des acheteurs, printemps 2011, extraits des résultats, SHM novembre 2012

La Ville de Montréal compte déjà à son actif plusieurs sites qui ont été développés en vertu de cette approche et qui offrent pour un même secteur une variété de logements privés en copropriété ou locatifs, du logement abordable, des logements coopératifs et des services : le site Lavo et plus récemment le site des anciens ateliers du métro Rosemont en sont de bons exemples. Un promoteur privé réalise actuellement un projet de copropriété axé sur la clientèle familiale dans Montréal-Nord.

Ces initiatives reposent généralement sur une utilisation optimale de l'espace, sur le partage de ressources ainsi que sur une concertation et une coordination entre tous les acteurs concernés.

Le succès de ces projets reposera non seulement sur des incitatifs financiers et matériels, mais aussi sur une action coordonnée de la part des acteurs concernés, c'est-à-dire :

- l'arrondissement ou la Ville (dans le cas des villes liées), responsable des services de proximité;
- les élus;
- le Service de police, responsable de la sécurité des citoyens;
- la commission scolaire, responsable de l'éducation;
- le ministère de la Famille, qui attribue les places de garderie;
- les sociétés de développement commercial, qui voient au développement des rues commerciales;
- la Société de transport de Montréal, pour l'offre et la fiabilité des services de transport collectif;
- la corporation de développement économique et communautaire ou le CLD;
- les représentants d'organismes régionaux ou nationaux;
- les organismes du milieu, chacun dans leur champ d'action respectif;
- les citoyens désireux de s'impliquer individuellement ou collectivement;
- les ministères du gouvernement du Québec concernés;
- les groupes de ressources techniques.

D'autre part, on note que la Ville considère déjà la possibilité d'élargir son programme d'aide à l'accession à la propriété à de nouveaux modèles d'habitation plus adaptés aux besoins des familles, soit les condos sur deux niveaux au bas d'immeubles en hauteur qui s'apparentent à des maisons en rangée ainsi que les habitations intergénérationnelles[16]. De telles pratiques ont été expérimentées avec succès, notamment à Vancouver et à Toronto et, dans quelques cas, à Montréal.

[16] http://maison.lapresse.ca/habitation/immobilier/201303/22/01-4633840-montreal-ameliore-sa-strategie-pour-attirer-les-familles.php

Les membres du Comité ont également pris connaissance avec intérêt des approches innovatrices développées par les coopératives et la SHDM comme l'inclusion d'espaces communs (salle de jeux et de réunion, jardins collectifs, espaces extérieurs semi-privés), l'intégration de CPE au sein des ensembles construits, des espaces réservés aux modes de transport alternatifs. Ces pratiques devraient intéresser les promoteurs qui cherchent à développer des produits urbains innovateurs.

Pistes d'action

10. *Examiner la possibilité de cibler un certain nombre de sites et de projets-pilotes pour lesquels un ensemble de mesures seraient mises en œuvre en vue d'avoir des quartiers particulièrement aménagés à l'intention d'un nombre significatif de jeunes ménages.*

11. *Élargir à l'ensemble des institutions publiques qui détiennent les terrains à développer les pratiques municipales qui consistent à planifier au préalable le développement du site, en concertation avec tous les acteurs concernés.*

12. *Évaluer diverses mesures, notamment l'introduction de dispositions réglementaires, ainsi que leurs impacts, de façon à ce que la Ville de Montréal puisse exiger la production de logements pour familles (dimension du logement, nombre de pièces, etc.).*

8. Conférer aux villes le pouvoir d'inciter les promoteurs à construire des typologies de logements mieux adaptés

Dans le marché actuel, les constructeurs ne privilégient généralement pas l'inclusion de grands logements dans leurs projets. Ces logements sont, selon l'avis des représentants des constructeurs, plus difficiles à écouler et moins rentables que les logements de plus petites dimensions.

Une solution avancée par la Ville de Montréal pour inciter les promoteurs à construire de plus grands logements serait de modifier l'actuelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il s'agirait de conférer aux municipalités les pouvoirs d'exiger l'inclusion de logements abordables dans des projets de construction résidentielle et d'établir des paramètres réglementaires favorisant la production de certains types de logements.

Ce changement était prévu au projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (article 182 à 186) dont l'étude et l'adoption ont toutefois été reportées. Il convient cependant de souligner que ces articles portent spécifiquement sur le logement abordable.

Mentionnons toutefois que, du point de vue des promoteurs, il y a des frais et des contraintes liés au développement d'un projet. Les exigences financières associées au développement se reflètent directement dans le prix des unités, en réduisant d'autant l'accessibilité des logements pour les familles. Le maintien des familles sur l'île de Montréal étant un enjeu social, il faut éviter de refiler les exigences, donc la facture, au seul groupe d'acheteurs d'unités neuves.

Piste d'action

13. Évaluer le potentiel d'une mesure réglementaire à la construction de logements mieux adaptés pour favoriser la rétention des familles à Montréal et l'intérêt du gouvernement à se pencher de nouveau sur cette question. Cette mesure implique la Ville de Montréal et le MAMROT, ainsi que les unions municipales et d'autres grandes villes du Québec.

9. Pérenniser les investissements en logement social et communautaire

Le marché privé ne peut répondre aux besoins d'un certain nombre de ménages, car ceux-ci ne bénéficient pas de revenus suffisants. De même, d'autres ménages voient dans le modèle coopératif un mode de tenure alternatif à la propriété privée individuelle ou au marché locatif privé.

On définit comme logement social tout logement dont le prix d'achat ou de location est inférieur à celui du marché privé, résultant habituellement d'une intervention gouvernementale.

Au Québec, et à Montréal en particulier, le logement social se décline essentiellement en logement à loyer modique et en logement communautaire, à tenure coopérative ou sans but lucratif.

Le logement à loyer modique est un logement loué à un taux proportionnel au revenu du ménage. Au Québec, ce taux est de 25 %. Ces logements se retrouvent principalement dans des bâtiments de logements collectifs. Certains d'entre eux sont aussi dispersés parmi le grand ensemble du logement locatif privé.

Depuis 1994, le gouvernement du Québec, par le biais de la SHQ, a privilégié le développement du logement social en privilégiant le logement communautaire, soit une formule qui favorise la mixité de clientèle, à revenu faible ou modeste, et en attribuant la majeure partie des unités aux coopératives et aux organismes à but non lucratif. Les enveloppes budgétaires accordées à cette action gouvernementale sont confirmées annuellement, à l'occasion du discours sur le budget.

Depuis 2002, plus de 13 500 de ces logements ont été réalisés (ou sont en voie de l'être). Les projets s'adressent à plusieurs clientèles, soit les aînés (plus de 3 800 logements); les personnes en situation de précarité (plus de 1800 logements ou chambres) et les familles (plus de 4 700 logements, dont plus de 2 000 offrant 3, 4 ou 5 chambres).
Le logement social, quelle que soit sa déclinaison exacte, permet à des familles à faible revenu de se loger à coût abordable, et ainsi de disposer d'une meilleure qualité de vie.

Le logement social a également des impacts positifs sur la qualité de vie de l'ensemble de la population. Ainsi, des investissements en logement social ont souvent contribué à démarrer la revitalisation de certains quartiers.

Piste d'action

14. Envisager, pour la planification des projets de logements, une programmation triennale ou quinquennale, considérant les impacts économiques et sociaux positifs des investissements en logement social et communautaire, considérant que la planification de ces projets de logements devrait s'intégrer dans une planification concertée des quartiers, et considérant que, même si les investissements annoncés chaque année sont pertinents, ceux-ci gagneraient en efficacité s'ils étaient prévisibles sur une plus longue période.

10. Offrir du soutien technique pour les travaux de rénovation domiciliaire

Le parc immobilier montréalais est plus ancien que celui du reste du Québec. Il est constitué majoritairement d'immeubles comprenant plusieurs unités. La région de Montréal compte environ 830 000 logis sur les 1 525 740 de la région métropolitaine et environ la moitié ont été construits avant les années 1960. En 2006, environ 40 % des ménages montréalais estimaient que leur résidence requérait des réparations mineures ou majeures. Tout acheteur de propriété souhaite par ailleurs que sa nouvelle résidence soit de bonne qualité et réponde à ses besoins. Environ 10 % des logis de la région de Montréal auraient besoin de rénovations importantes ou majeures.

La maison neuve est rare à Montréal. Tout acheteur prudent de maison existante aura pris soin de faire inspecter la propriété qu'il convoite. En effet, sauf en cas de vice caché, aucune garantie ne s'applique, contrairement aux maisons neuves. Le rapport d'inspection décrira les travaux de rénovation et réparation requis. À ces travaux s'ajoutent ceux que le futur propriétaire peut souhaiter réaliser.

Or, entreprendre des travaux de rénovation comporte ses risques et exigences. Plusieurs questions se posent : quelle partie des travaux faire soi-même, et quelle partie confier à un entrepreneur? Comment choisir un entrepreneur? Comment s'assurer de la qualité des travaux?

De nombreux propriétaires ou aspirants à la propriété ne possèdent pas les habiletés ou connaissances pour gérer efficacement de tels travaux. Dans certains cas, la tentation est forte de recourir à des travailleurs au noir, sans permis ni garanties. Il existe bien des programmes de certification d'entreprises et des registres de plainte, mais, à notre connaissance, peu d'entreprises offrent aux ménages québécois des services-conseils et de surveillance de chantiers de construction ou de rénovation.

Un exemple connu est celui de Rénovaction solidaire Lanaudière, qui offre ce type de services à des propriétaires à faible revenu, afin d'effectuer des réparations urgentes ou essentielles.

Or, nous posons l'hypothèse qu'un bon nombre de premiers acheteurs choisissent une résidence neuve, habituellement située en banlieue, plutôt qu'une maison existante, afin d'éviter les risques financiers liés à des rénovations.
Il existe par ailleurs à Montréal un réseau de groupes de ressources techniques (GRT) dont la mission est d'accompagner des groupes de citoyens dans la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires. Les GRT disposent d'un personnel formé pour bien utiliser les programmes et subventions disponibles, évaluer des soumissions d'entrepreneurs, surveiller des chantiers. Toutefois, la mission des GRT est concentrée sur le logement collectif social et communautaire.

Pistes d'action

15. *Élaborer avec les GRT montréalais un projet pilote de soutien et d'accompagnement de ménages dans une démarche d'acquisition d'un plex ou d'une propriété unifamiliale requérant des travaux de rénovation.*

16. *Évaluer avec les institutions financières leur intérêt à créer un nouveau produit destiné aux familles (pour les habitations de 3 chambres à coucher et plus) sous forme de prêt « patient » correspondant à la valeur du terrain, pour financer les travaux de rénovation. Le remboursement ne serait exigible qu'au moment de la revente ou dans un délai maximum de 10 ans.*

Axe 3 : Agir sur la qualité de vie pour les familles et promouvoir Montréal comme milieu de vie

11. Créer un milieu de vie favorable aux jeunes familles

Un sondage réalisé en 2006 auprès d'acheteurs de maisons neuves par la SHQ et l'APCHQ révèle que, parmi les facteurs déterminant le choix de la résidence, la première place est accordée à la superficie habitable. Pour le choix de l'emplacement de la résidence, c'est la qualité du quartier qui prime.

La qualité de vie demeure un concept qui prend diverses significations selon son contexte. Ainsi, on peut penser que, pour être considéré de qualité, un quartier de banlieue sera constitué de maisons récentes, à proximité des voies rapides, avec un parc et une école à proximité. La proximité des transports en commun ne sera pas un facteur important, la quasi-totalité des familles disposant d'une et souvent de deux automobiles.

Dans les quartiers centraux de l'île de Montréal, un quartier considéré de qualité offrira à ses résidents un environnement calme, sécuritaire, à proximité d'une rue commerciale, avec des écoles, des services publics (parc, bibliothèque, maison de la culture) et bien desservis par le transport en commun (métro ou autobus).

Les sondages réalisés par la Ville et la SHDM démontrent clairement que le premier choix d'une majorité significative de futurs acheteurs serait de rester sur l'île, mais que la qualité de vie, la sécurité, le transport, la proximité de l'école, l'accès aux services de garde et la desserte commerciale sont des préoccupations fondamentales.

En mai 2008, la Ville de Montréal s'est donné une politique familiale et un Plan d'action 2008-2012 pour la mettre en œuvre. Ce premier plan comportait deux volets : tout d'abord, des plans élaborés par chacun des arrondissements en collaboration avec les acteurs locaux et, à l'échelle de la Ville, un ensemble d'interventions touchant les programmes et les équipements municipaux.

La cible de la Ville était ambitieuse. Elle souhaitait réduire de 25 % le solde migratoire entre Montréal et la banlieue, en s'adressant principalement aux Montréalais de 25 à 44 ans.

Même si l'objectif principal n'a pas été atteint, un grand nombre de gestes ont été posés à l'échelle des quartiers : réfection de parcs et déploiement de nouveaux équipements de jeux, verdissement, apaisement de la circulation, sécurité autour des écoles, rénovation de piscines et d'arénas, construction de nouvelles bibliothèques, création et animation de lieux publics et interventions sur les services de proximité. Les résultats sont palpables et prometteurs. Ces actions ont de plus suscité dans de nombreux cas une importante mobilisation des citoyens et des acteurs locaux, notamment en ce qui a trait à l'école, à la santé, au développement économique local et à la réappropriation des espaces publics. Notons de surcroît que, dans les quartiers résidentiels, la place et la sécurité des piétons et des modes de transport alternatifs sont des sujets qui mobilisent de façon importante les citoyens autant que les autorités locales.

L'approche multisectorielle et partenariale exprimée dans le Plan d'action de la Ville a donc fait ses preuves et constitue certainement une façon de répondre adéquatement aux besoins exprimés par les citoyens et en particulier par les jeunes familles.

Au milieu des années 1990, le gouvernement du Québec s'est plusieurs fois associé à la Ville par des ententes et des programmes (Quartiers ciblés et quartiers sensibles, Contrat de Ville, Renouveau urbain, revitalisation urbaine intégrée) pour appuyer le déploiement de stratégies ciblées et intégrées relativement à l'habitat, l'aménagement urbain et le développement communautaire, l'offre alimentaire, les parcs, le sport, les loisirs et la culture.

La Ville prépare actuellement son plan de développement pour les vingt prochaines années. Elle proposera notamment un ensemble d'actions visant à créer un habitat sain et sécuritaire, à faire de Montréal une ville où la qualité de vie est enviable. À la suite d'une consultation publique qu'elle prévoit tenir au cours des prochains mois, la Ville compte adopter son Plan d'action 2013-2017. Par les mesures qu'il peut édicter et ses programmes, le gouvernement du Québec pourrait s'associer à la réalisation de ce plan.

Piste d'action

17. *Examiner la possibilité pour un ensemble de partenaires – notamment la Ville, le gouvernement du Québec et les commissions scolaires – de s'entendre sur un nouveau programme de type « renouveau urbain », dont un des grands objectifs serait de contribuer, par un ensemble d'actions, à augmenter l'attractivité de la Ville pour les familles sur cinq ans (2013-2017).*

12. Reconnaître la place de l'école au cœur de la vie de quartier

À lui seul, le réseau scolaire de la région de Montréal compte plus de 150 établissements et offre une variété de programmes, de projets et d'approches qui sont autant d'atouts pour les familles. Les écoles sont plus que des lieux d'apprentissage. Elles sont aussi des lieux d'appartenance, des carrefours au cœur des quartiers. Dans plusieurs cas, elles abritent aussi des centres de la petite enfance et des garderies. Dans les quartiers plus anciens, elles sont souvent situées au centre du « village urbain » que constitue chaque quartier et à proximité des autres services.

Les commissions scolaires sont confrontées à plusieurs enjeux majeurs, notamment des réalités de quartier bien différentes, l'intégration des nouveaux arrivants, l'inclusion de certaines clientèles aux prises avec des difficultés particulières, le cycle de vie démographique des quartiers et la vétusté d'une partie de leur patrimoine immobilier. Pour y faire face, elles souhaitent être reconnues comme un atout majeur pour le maintien et l'attraction des familles à Montréal, donc comme des partenaires à part entière de la Ville, des arrondissements et des villes liées.

Les collaborations entre l'école et l'administration municipale se sont développées au fil des ans. Certaines cours d'école ont été réaménagées en parcs ou reverdies. Des mesures d'apaisement de la circulation ont été déployées dans plusieurs zones scolaires et autour des parcs. Certains espaces ont été loués ou mis à la disposition des services municipaux ou communautaires au cours des dernières années afin de consolider ce rôle élargi de l'école dans son quartier.

La CSDM est d'avis qu'il faut pousser beaucoup plus loin ces collaborations, en particulier en ce qui a trait à l'immobilier.

Dans les quartiers plus anciens, certains immeubles désuets, désaffectés ou excédentaires appartenant aux commissions scolaires pourraient être échangés ou développés à des fins collectives. Certains conviendraient tout à fait pour accueillir plusieurs fonctions sur un même site : école, service de garde, services municipaux, services et logements. Ils pourraient du même coup offrir un bien meilleur service aux parents et résidents du quartier. Il serait tout autant pertinent de favoriser à une échelle beaucoup plus importante la mise en commun d'équipements publics.

Pour ce qui est des nouveaux quartiers ou de ceux qui se transforment, un certain nombre d'exemples récents démontrent que les autorités scolaires et municipales doivent à tout prix travailler ensemble très tôt dans le processus pour planifier les espaces requis.

Pistes d'action

18. Confirmer la place de l'école au cœur de la vie de quartier.

19. *Identifier les secteurs résidentiels desservis par des écoles comme étant des quartiers prioritaires pour le déploiement de certaines mesures sur le plan du verdissement, de la sécurité des déplacements, de la propreté, de l'élimination des nuisances et de la consolidation de la trame urbaine.*

20. *Établir un mécanisme de planification stratégique et une stratégie immobilière concertée pour assurer une réponse adéquate aux besoins actuels ou futurs des quartiers montréalais.*

21. *Accorder une attention particulière à la vétusté du patrimoine scolaire dans les quartiers à revitaliser (quartiers à cibler).*

22. *Développer de nouveaux concepts de bâtiments intégrant à la fois des écoles, des services de garde et autres services à la communauté.*

13. Offrir des places en services de garde suffisantes et arrimer les projets de garderies aux projets résidentiels

Dans le même ordre d'idées que pour l'école, la proximité et la disponibilité d'un service de garde constituent une composante indispensable du quartier pour les familles avec de jeunes enfants ou désireuses d'en avoir. L'arrimage entre les projets de nouvelles places de garderie, les projets résidentiels pour familles, les besoins scolaires actuels et futurs et la révision de l'estimation des besoins en places en garderie constitue une piste d'action pour répondre à ce besoin.

Piste d'action

23. *Mettre en place un mécanisme efficace pour assurer l'arrimage entre les projets de nouvelles places en garderie et les projets résidentiels privés et publics. Notons que la Direction régionale de Montréal du ministère de la Famille a entrepris en décembre 2012 une démarche auprès des directeurs d'arrondissement de la Ville de Montréal afin de les sensibiliser aux besoins des familles et à la nécessité d'informer les promoteurs de services de garde de la planification des futurs projets immobiliers résidentiels.*

14. Privilégier une approche à géométrie variable selon les quartiers

Dans un texte publié en 2007, la professeure-chercheuse Annick Germain faisait une mise à garde intéressante, qu'elle a aussi portée à l'attention du Comité de pilotage : « il faudra revoir nos manières de faire sans pour autant à tout prix mélanger des types de ménages surtout malgré eux »[17]. Ses arguments sont les suivants : la famille traditionnelle a cessé d'être la norme, les différents types de ménages ont tendance à se regrouper dans l'espace, les familles comptant des jeunes de 15 ans et moins sont elles-mêmes concentrées dans certains quartiers et la mixité sociale, culturelle et générationnelle ne va pas toujours de soi.

Piste d'action

24. *Cibler ou prioriser certains quartiers pour la mise en œuvre des mesures proposées, les membres du Comité de pilotage considérant effectivement que certains quartiers sont plus susceptibles d'attirer un grand nombre de jeunes ménages.*

15. Promouvoir Montréal comme un milieu de vie « ami » des jeunes familles

La région de Montréal offre une grande variété d'événements culturels, sportifs ou récréatifs qui constituent l'attrait de cette agglomération. Les familles montréalaises pourraient se voir offrir plus d'avantages, à l'exemple de ce que la STM offre déjà lors d'événements culturels et récréatifs.

Piste d'action

25. *Bonifier substantiellement les avantages liés à l'usage de la carte Accès Montréal ou la carte OPUS.*

16. Promouvoir Montréal auprès des travailleurs des grandes organisations publiques et privées

Les grandes institutions, dont celles des réseaux de la santé et de l'éducation, emploient un grand nombre de travailleurs dans un grand nombre d'établissements. Ces emplois sont en quelque sorte interchangeables pour les personnes qui les occupent. Dans plusieurs cas, une proportion importante du personnel de ces institutions n'habite pas sur l'île.

La Ville de Montréal a déjà initié avec succès un certain nombre de démarches avec certaines institutions du réseau de la santé. Cette approche mérite d'être poursuivie à une échelle beaucoup plus importante.

---

[17] La famille contre la ville… ou la ville contre la famille? Annick Germain, professeur-chercheur, INRS-UCS, Revue Urbanité, avril 2007.

Pistes d'action

26. *Établir un plan d'action de la Ville avec la collaboration du gouvernement du Québec, des grandes organisations publiques ou privées et de la STM pour faire la promotion du rapprochement travail/résidence sur l'île et faire connaître aux employés les avantages d'habiter en ville ainsi que les incitatifs mis à leur disposition.*

27. *Renforcer, en fournissant un soutien financier adéquat, la promotion de Montréal comme lieu de résidence.*

17. Repenser les modes de déplacement

L'autre avantage indéniable qu'offre la Ville est certainement son offre de transport en commun et alternatif.

La proximité des stations de métro, des pistes cyclables et même des stations BIXI est souvent un argument utilisé par les vendeurs ou les locateurs et un avantage recherché.

Les efforts conjugués de la Ville, du gouvernement et de la STM ont permis d'atteindre des taux d'achalandage record dans le métro et les réseaux d'autobus.

Par ailleurs, si le prix plus élevé des maisons sur l'île de Montréal constitue un premier obstacle, il y aurait lieu de mettre en perspective le coût de l'habitation à Montréal par rapport au temps et aux frais de déplacement. L'Association canadienne des automobilistes (CAA) estime que le coût d'utilisation d'une deuxième voiture revient à 9 500 $ par année.[18] Il s'agit d'une somme qui, selon la Ville de Montréal, peut permettre d'assumer une différence de 80 000 $ sur un emprunt hypothécaire. De plus, une automobile est un actif dont la valeur diminue inexorablement, alors que la valeur d'un investissement immobilier augmente avec le temps.

Pistes d'action

28. *Accélérer le rythme des réalisations en matière de transport en commun comme, par exemple, le prolongement du métro et le déploiement de mesures préférentielles pour faciliter le déplacement des personnes sur l'île, mais aussi pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.*

29. *Documenter et mieux faire connaître l'avantage financier que procure le fait d'habiter sur l'île de Montréal, avec une seule automobile, par rapport à l'achat d'une résidence en banlieue avec deux voitures. Une telle campagne de sensibilisation pourrait grandement contribuer à modifier les perceptions.*

[18] http://argent.canoe.ca/vos-finances/9500-coût-dutilisation-une-voiture-compacte-25022013

Conclusion

Les membres du Comité de pilotage Montréal = Familles, tous concernés par la question de la rétention des familles à Montréal, ont en grande partie partagé une même vision face aux problématiques répertoriées au cours de leurs travaux. De façon assez unanime, ils estiment que la vitalité du Québec et celle de la région métropolitaine sont étroitement liées à celle de la ville centre. Ils considèrent donc qu'une action particulière pour contrer l'exode des jeunes familles vers la banlieue est requise et justifiée.

Qu'elles soient plus spécifiques ou plus globales, qu'elles nécessitent plus ou moins de ressources humaines ou financières, les mesures proposées forment un éventail d'interventions qui peuvent avoir chacune leur effet, mais qui doivent également être vues, dans l'ensemble, comme l'expression d'un préjugé favorable envers la ville centrale.

Annexe 1 : Liste des membres du Comité de pilotage

Présidente du Comité

Madame Édith Cyr
Présidente
Association des groupes de ressources techniques du Québec

Milieu associatif

Monsieur Jean-Paul Fillion
Directeur principal du développement des affaires et des relations gouvernementales
Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec

Monsieur Marc Savard
Directeur général
Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec - Montréal métropolitain

Monsieur Mazen Houdeib
Directeur général
Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

Monsieur Christian Bélair
Directeur général
Regroupement des jeunes chambres de commerce du Québec

Monsieur Christian Savard
Directeur général
Vivre en ville

Madame Hélène Dagenais
Directrice générale
L'Entregens Rosemont

Monsieur Henri Chevalier
Directeur général
Les corporations de développement économique et communautaire (CDEC) de Montréal

Milieu financier

Monsieur Pierre Belzile
Directeur principal
Gestion de l'offre en financement et soutien aux caisses
Mouvement Desjardins

Monsieur Michel Taylor
Conseiller à la coordination régionale
Fonds immobilier de solidarité FTQ

Milieux de l'enseignement et experts

Madame Annick Germain
Chercheure
INRS Urbanisation
Experte en sociologie urbaine et immigration

Monsieur Xavier Leloup
Chercheur
INRS Urbanisation
Directeur des programmes conjoints INRS/UQAM en Études urbaines

Monsieur Fabien Cournoyer
Administrateur de sociétés

Monsieur Daniel Duranleau[19]
Président
Commission scolaire de Montréal

Milieu municipal

Madame Danielle Cécile
Directrice
Direction de l'habitation
Ville de Montréal

Madame Sylvia-Anne Duplantie
Chef de division de l'urbanisme
Service de la mise en valeur du territoire
Ville de Montréal

Madame Johanne Goulet
Directrice générale
Société d'habitation et de développement de Montréal

Gouvernement du Québec

Monsieur André Lavallée
Secrétaire général associé
Secrétariat à la région métropolitaine
Ministère du Conseil exécutif

Madame Hélène Saint-Pierre
Directrice des communications
Bureau de Montréal
Ministère du Conseil exécutif

Monsieur Hubert de Nicolini
Directeur du développement économique, culturel et social
Secrétariat à la région métropolitaine
Ministère du Conseil exécutif

Monsieur François Ferland
Directeur de cabinet
Ministère des Relations internationales, de la Francophonie et du Commerce extérieur

Monsieur André Bouthillier[19]
Directeur de cabinet adjoint, responsable des dossiers de la métropole
Ministère des Relations internationales, de la Francophonie et du Commerce extérieur

Monsieur Jean-François Arteau
Vice-président
Société d'habitation du Québec

Madame Claire Deronzier[19]
Sous-ministre adjointe
Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles

Monsieur Pierre Gaucher
Directeur régional
Ministère de la Famille

Remerciements

Outre les membres du Comité de pilotage, ont participé à la production de ce rapport : Sophie DeCorwin, Julie Poirier, Ramata Sanogo et Odile Simard, du Secrétariat à la région métropolitaine.

Les membres du Comité de pilotage Montréal = Familles remercient aussi toutes les personnes qui, par leurs présentations lors des rencontres du comité ou autrement, ont contribué à la rédaction de son rapport d'étape.

[19] M^me^ Deronzier ainsi que MM. Bouthillier et Duranleau occupent de nouvelles fonctions.

Annexe 2 : Communiqué de presse du 16 novembre 2012

Le ministre Jean-François Lisée veut rendre Montréal plus attrayante pour les jeunes familles

MONTRÉAL, le 16 nov. 2012 /CNW Telbec/ — Le ministre responsable de la métropole, M. Jean-François Lisée, a dévoilé aujourd'hui la composition du « Comité de pilotage Montréal = Familles » et a participé au lancement de leurs travaux. Les membres de ce Comité devront identifier les stratégies et les mesures les plus efficaces pour inciter les familles ayant de jeunes enfants à s'établir sur l'île de Montréal ou à y demeurer. Le groupe, composé d'une vingtaine de représentants et d'experts, devra guider le ministre quant aux mesures à mettre en place pour rendre Montréal plus attrayante pour les familles. Même s'il s'agit aujourd'hui d'une première rencontre, les membres ont déjà en main les résultats d'une enquête réalisée à l'interne au cours des dernières semaines. « Nous avons suffisamment de matière pour amorcer notre réflexion. Nous voulons proposer des pistes d'action rapidement », assure Jean-François Lisée, ministre responsable de la métropole.

Depuis quelques années, Montréal éprouve des difficultés à retenir les familles avec de jeunes enfants. Les adultes qui décident de fonder une famille sont nombreux à quitter l'île pour s'établir en banlieue. Cet exode provoque un déséquilibre entre les groupes d'âge, en plus de constituer une menace au dynamisme démographique, social, économique et linguistique de la ville. « Nous étudierons entre autres les motivations des parents dans le choix de leur lieu d'habitation et nous trouverons des moyens novateurs pour que la métropole redevienne un milieu de vie prisé par davantage de familles », a indiqué M. Lisée.

Le groupe de travail est composé d'experts provenant des milieux associatif, universitaire, financier et communautaire, tout comme de représentants de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec. Ce groupe étudiera les incitatifs déjà mis en place à Montréal ou dans d'autres villes et ayant donné des résultats probants. Il pourra proposer des mesures de tous ordres. Outre les initiatives touchant directement l'habitation, comme les programmes d'accès à la propriété, le groupe de travail se penchera sur les autres dimensions d'un milieu de vie qui constituent des facteurs d'attrait, comme le transport, les loisirs, l'éducation, etc.

Annexe 3 : Liste des documents

Documents déposés par les membres du Comité

SHM, *Remue-méninges : Comment réduire l'exode des familles vers les banlieues et en attirer de nouvelles à Montréal,* 23 novembre 2012, 3 pages.

Sous-comité *Terrain comme levier*, présentation au Comité de pilotage, Le terrain comme levier, 18 janvier 2013

Sous-comité *Terrain comme levier*, Rapport final, Le terrain comme levier, 12 avril 2013

Présentation de la Ville de Montréal au Comité de pilotage Montréal=Familles, *Interventions proposées par la Ville de Montréal visant la rétention des familles sur son territoire*, 5 février 2013.

Hélène Dagenais, *Pistes de solutions et recommandation à explorer*, 1 page, 10 décembre 2012

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), présentation au Comité de pilotage, *Profil et trajectoire résidentielles des acheteurs*, sondage de la SHDM en collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, printemps 2011.

Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Quelles familles cibler?* quelques éléments de réponse, 3 pages, mars 2013.

Société d'habitation du Québec (SHQ), Direction des programmes, de la recherche et du partenariat, *Impact du prix des maisons sur la présence des familles à Montréal*, 1 page, non daté.

Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Plan d'action proposé pour la fidélisation des familles à Montréal,* présentation PowerPoint de 20 pages, décembre 2012

Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Que recherchent les acheteurs ?*, Synthèse des résultats de divers sondages 2007-2011, 20 pages, 2012.

APCHQ, présentation dans le cadre du Forum enjeux 2012, *Comment tirer profit du PMAD dans un contexte de changements démographiques*, Daniel Gill, professeur à l'Institut d'urbanisme, Université de Montréal, 8 mai 2012.

Xavier Leloup et Virginie Ferreira INRS – Urbanisation, Culture et Société, *Conditions de logement des ménages immigrants, Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal*, Publication IM — no 27, janvier 2006.

Damais Rose, professeure titulaire, INRS-Urbanisation, Culture et Société, *Favoriser l'épanouissement des familles montréalaises : Enjeux, défis et pistes à explorer en matière d'habitat*, Présentation lors de la Table ronde du Forum «Action Familles», Conférence régionale des élus, comité Famille, 15 mai 2007.

Commentaires de 30 familles qui ont répondu à une demande de rueMasson.com, via internet, au sujet des moyens à mettre en place pour conserver les familles à Montréal, du 16 novembre au 22 novembre 2012.

SHDM, *Impacts des nouvelles règles hypothécaires*, non daté.

SHDM, *Accès Condos : Profil et trajectoire résidentielle des acheteurs*, Extrait des résultats du sondage de la Société d'habitation et de développement de Montréal en collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, présentation PowerPoint de 21 pages, printemps 2011.

Recueil de documents de référence

CANADA

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Études de cas sur la densification résidentielle, Initiatives municipales*, Préparée par: Ray Tomalty, Co-operative Research and Policy Services, Novembre 2003

SCHL, *La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans la région métropolitaine de Montréal*, Damaris Rose Annick Germain Virginie Ferreira, INRS-Urbanisation, Culture et Société Institut national de la recherche scientifique, Version finale, soumise à la SCHL, 93 pages, 15 septembre 2006

SCHL, *Individualisation des comportements et modes d'habiter*, Dossier 6585-G092-2, Rapport final présenté à la SCHL par Daniel Gill et François Charbonneau, Institut d'urbanisme, Université de Montréal, 166 pages, décembre 2006

SCHL, Options en matière d'allocation-logement au Canada, Rapport final produit pour le compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement par Meryl Finkel, Carissa Climaco, Jill Khadduri, Marion Steele Abt Associates Inc., Cambridge, Mass. 02138, 183 pages, 6 juillet 2006.

SCHL, *Tableaux détaillés sur la rénovation et l'achat de logements à Montréal*, 30 pages, 2011.

SCHL, *Rapport sur la rénovation et l'achat de logement*, 9 pages, 2012.

Statistique Canada, *Migration entre municipalité centrale et municipalités avoisinantes à Toronto, Montréal et Vancouver*, par Martin Turcotte et Mireille Vézina, No 11-008 au catalogue, 25 pages, 8 juin 2010.

Institut C.D. HOWE Institute commentary NO. 364, *Stuck in Place: The Effect of Land Transfer Taxes on Housing Transactions*, Benjamin Dachis, octobre 2012.

Agence du revenu du Canada, *Régime d'accession à la propriété (RAP) Y compris le formulaire T1036*, 20 pages, non daté.

Statistique Canada, Direction des études analytiques : documents de recherche, *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*, par Feng Hou, 34 pages, juin 2010.

QUÉBEC

APCHQ, *Étude exploratoire sur la trajectoire résidentielle des baby-boomeurs, volet quantitatif – sondage web*, Présentation PowerPoint de 100 pages préparée par Ad hoc recherche et Pierre Bélanger Économiste pour M. Jean-Paul Filion de l'APCHQ, septembre 2010.

APCHQ, *Enquête sur les caractéristiques des acheteurs de maisons neuves*, Rapport présenté à L'APCHQ, 44 pages, août 2012.

APCHQ, *Abordabilité et diversité : objectifs et défis d'une politique d'habitation pour le Québec*, document annexe, 139 pages, septembre 2012.

APCHQ, *Abordabilité et diversité : objectifs et défis d'une politique d'habitation pour le Québec, Quelques constats*, fiche d'information, 3 pages, août 2012.

APCHQ, *Comment tirer profit du PMAD dans un contexte de changements démographiques*, Daniel Gill, Institut d'urbanisme, Université de Montréal, présentation PowerPoint de 21 pages, mai 2012.

APCHQ, *Prévisions économiques 2012-2013*, 12 pages.

Ville de Montréal, *Politique familiale de Montréal, Pour grandir à Montréal*, 17 pages, 2008.

Ville de Montréal, *Politique familiale de Montréal, Plan d'action famille de Montréal, chapitre des actions corporatives, 2008-2012*, 28 pages, 2008.

Ville de Montréal, *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, 42 pages, septembre 2007.

Ville de Montréal, *Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise, bilan 2010-2011*, 116 pages, 2012.

Ville de Montréal, *Demain Montréal, document de discussion,* Projet de plan de développement de Montréal, 92 pages, mai 2012.

SHQ, *Maisons à coût abordable et communautés viables : projets d'une décennie de transition,* Dr Avi Friedman et Michelle Côté, Université McGill, École d'architecture, Programme de la maison à coût abordable, INRS-Urbanisation, Étude réalisée pour la Société d'habitation du Québec, 187 pages, janvier 2003.

SHQ et autres partenaires, *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec*, étude réalisé par Xavier Leloup avec la collaboration de Virginia Ferreira, 184 pages, mars 2005.

SHQ, *Inventaire des programmes provinciaux et territoriaux en habitation au Canada*, Yvon Chouinard et Robert Gagnon, Direction de la planification et de la recherche de la SHQ, 100 pages, avril 2007.

INRS–Urbanisation, culture et société, Philippe Apparicio, Zorica Micic, Richard Sheamur, *Évaluation de l'accessibilité aux supermarchés d'alimentation à Montréal,*33 pages, mai 2004.

Damaris Rose, *Les atouts des quartiers en voie de pentification : du discours municipal à celui des acheteurs –Le cas de Montréal*, Presses de Sciences Po | Sociétés contemporaines, pages 39 à 61, 2006/3 — no 63.

Xavier Leloup et Isabelle Séraphin, *Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense*, Rapport remis à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, Institut national de la recherche scientifique, Centre – Urbanisation Culture Société, 146 pages, février 2009.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), *Immigration et logement au Québec : mythes et réalité*, 16 pages, hiver 2012.

CAA Québec, *Coût d'utilisation d'une automobile*, 12 pages, édition 2012.

MDDEFP, *CLIMATSOL 2007-2015 : cadre normatif du programme d'aide à la réhabilitation des terrains contaminés,* 27 pages, 29 mai 2012.

Paul Lewis et Juan Torres, *Les parents et les déplacements entre la maison et l'école primaire : quelle place pour l'enfant dans la ville ?* , Enfances, Familles, Générations, n° 12, 2010, p. 44-64.
URI: http://id.erudit.org/iderudit/044392ar, DOI: 10.7202/044392ar, Document téléchargé le 26 novembre 2012 03:23.

Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO), Mathieu Laberge, Pierre Montmarquette, *L'aide au logement au Québec – Rapport de projet*, 89 pages, juin 2010.

Andrée Fortin et Carole Després, *Le choix du périurbain à Québec* , *Articulo — revue de sciences humaines* [En ligne], 5 | 2009, mis en ligne le 25 avril 2010. Document accessible en ligne à l'adresse suivante : http://articulo.revues.org/1416

CRÉ de Montréal, Comité famille, *Regard sur les familles montréalaises*, 80 pages, janvier 2007.

Annick Germain, professeur-chercheur, INRS-UCS, *La famille contre la ville ou la ville contre la famille ?* , Revue Urbanité, 5 pages, avril 2007.

Ville de Québec, *Politique d'habitation*, 45 pages, septembre 2006.

Office québécoise de la langue française (OQLF), *Perspectives démolinguistiques du Québec et de la région de Montréal (2006-2056) : portrait démolinguistique*, par Marc Termote avec la collaboration de Frédéric Payeur et de Normand Thibaud, 186 pages, Marc Termote Septembre 2011.

ÉTRANGER

Accession à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, 2 pages, non daté, http://www.bsv.admin.ch/themen/vorsorge/00039/03134/index.html?lang=fr

Confédération suisse, Administration fédérale des contributions AFC, Martin Baur (AFC), François Donini (OFAS) et al. , *La politique d'encouragement à la propriété du logement en Suisse*, Rapport de l'Administration fédérale des contributions, de l'Office fédéral des assurances sociales et de l'Office fédéral du logement, 59 pages, 7 décembre 2010

Haut conseil de la famille, *Familles et logement : avis*, Adopté par consensus par le Haut Conseil de la Famille lors de la séance du 10 mai 2012, 313 pages.

République française, PROJET DE LOI relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social : Étude d'impact, Novembre 2012

Le logement social : les priorités géographiques, Cour des comptes, Rapport public annuel 2012, France, 42 pages, février 2012.

Greater London Authority, HATC Limited for the Greater London Authority, *Housing Space Standards*, 188 pages, August 2006.

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture, *«État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, sous la direction de Jean-Yves Authier, Groupe de recherche sur la socialisation (UMR 5040), Université Lyon 2, 85 pages, Avril 2010.

Martha Farnsworth Riche, Farnsworth Riche and Associates, *The Implications Of Changing U.S. Demographics Fior housing Choice And Location In Cities*, A Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, *www.brook.edu urban*, 48 pages, March 2001

The Brookings Institution, *Who Lives Downtown*, Eugenie L. Birch, Living Cities Census Series, 20 pages, November 2005.

United StatesEnvironmental ProtectionAgency, *Residential Construction Trends In America's Metropolitan Regions: 2012 Edition*, 42 pages, December 2012 www.epa.gov/smartgrowth.

Documents de référence cités dans le rapport d'étape

Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, « *Nos territoires : y habiter et en vivre! – Stratégie pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2011-2016* », 2011. http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/occupation_territoire/strategie_occupation.pdf

Profils statistiques des régions, édition 2011, Montréal. Société d'habitation du Québec (SHQ). Institut de la statistique du Québec (ISQ).

Visite des quartiers – Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation de Montréal, SCHL, nov. 2012.

Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Que recherchent les acheteurs?*, 2012.
APCHQ, *Enquête auprès des acheteurs de maisons neuves*, 2011.

http://argent.canoe.ca/vos-finances/9500-coût-dutilisation-une-voiture-compacte-25022013

Annexe 4 : Intervenants et programmes

SHQ

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a pour mission de favoriser l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement. Elle contribue aussi à l'amélioration de l'habitat et soutient les initiatives communautaires, la recherche et le développement dans l'industrie de l'habitation. Ses actions permettent d'aider plus de 230 000 ménages québécois chaque année.

- **Programme AccèsLogis Québec**

Le programme AccèsLogis Québec favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention. Plusieurs types de projets peuvent être admissibles : la construction de logements neufs, la transformation de bâtiments non résidentiels en logements ou encore la rénovation de logements existants.

- **Programme Logement abordable Québec (LAQ), volet privé**

Le volet privé du programme LAQ s'adresse principalement aux promoteurs en habitation du secteur privé. Il vise la réalisation de logements locatifs issus de la construction neuve ou du recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle. Ce volet, financé par la SHQ et la municipalité, est administré sur son territoire par la municipalité selon des critères de base établis conjointement avec la SHQ. La municipalité fixe les règles concernant la sélection des projets admissibles, notamment leur localisation, leur taille, le type de construction et la typologie des unités résidentielles. C'est aussi la municipalité qui fixe les loyers et le promoteur privé a l'obligation de les respecter.

- **Programme Rénovation Québec**

Rénovation Québec est un programme-cadre qui appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés.

Ville de Montréal, Direction de l'habitation

- **Programme d'accession à la propriété**

Ce programme offre :

- une aide financière à l'achat d'une propriété neuve;
- un remboursement des droits de mutation, pour les familles, à l'achat d'une propriété neuve ou d'un bâtiment résidentiel existant de 2 ou 3 logements hors sol. Les prix d'achat maximums sont bonifiés pour les familles à l'achat d'une propriété neuve. De plus, elles ont droit à 6 mois de transport en commun gratuit à l'achat d'une carte annuelle OPUS à tarif régulier (un titre gratuit par ménage) et à 2 cartes Accès Montréal pour profiter de rabais sur une foule d'activités dans la métropole culturelle.

- **Programme de rénovation majeure et à la carte, dans le cadre du programme Rénovation Québec**

  - **Programme Rénovation majeure**

Ce programme s'applique aux immeubles construits ou transformés en bâtiment résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial) depuis au moins 20 ans et dont la valeur foncière ne dépasse pas les plafonds prévus par la Ville et ceci dans des secteurs désignés pour la plupart des typologies.

Le programme s'applique à un immeuble vétuste dont au moins une composante essentielle (structure, fondations, système d'électricité et de plomberie, revêtement extérieur ou portes et fenêtres) est dans un état tel qu'elle nécessite une réfection substantielle. Il concerne aussi un immeuble nécessitant une remise aux normes (obligatoire) en plus d'autres améliorations.

Ce programme accorde une aide financière qui représente un pourcentage du coût reconnu des travaux. De plus, le propriétaire s'engage à maintenir la vocation résidentielle du bâtiment ou de la partie du bâtiment qui a fait l'objet de cette aide et à continuer d'occuper les lieux pendant un certain nombre d'années prévu au programme. Le propriétaire s'engage aussi à respecter certaines mesures de contrôle des loyers après les travaux.

  - **Programme Rénovation à la carte**

Ce programme permet d'apporter des correctifs ciblés sans rénover l'ensemble du bâtiment. Il accorde un montant forfaitaire qui varie selon l'élément visé. Dans les secteurs désignés, tous les bâtiments résidentiels ou mixtes sont admissibles au programme.

- **Programme Habitations urbaines pour familles**

Ce programme d'aide financière a pris la forme d'un appel de propositions auprès des promoteurs pour les encourager à proposer une nouvelle gamme de produits résidentiels qui concilient familles, densité et une certaine abordabilité. L'appel de propositions s'est terminé le 1er décembre 2008.

Les projets soumis devaient répondre à certains critères de qualité quant à la conception et à l'aménagement, et présenter des concepts architecturaux novateurs convenant aux besoins des familles. En priorité, ils devaient se trouver dans des milieux de vie dotés des services nécessaires aux familles à distance de marche et devaient démontrer un effort marqué en faveur du développement durable et de l'accessibilité universelle.

- **Carte Accès Montréal**

Pour les gens qui habitent ou sont propriétaires d'une habitation à Montréal, la carte Accès Montréal offre des avantages et des rabais provenant d'une centaine de partenaires. Depuis 1994, des ententes conclues avec des partenaires de services leur permettent de profiter d'activités de toutes sortes sur le territoire de Montréal, à des tarifs préférentiels. Le coût de la carte Accès Montréal (8 $) est souvent amorti dès sa première utilisation!

Par exemple, BIXI offre un rabais de 10 $ sur un abonnement annuel, le Biodôme propose une réduction de 14 $ sur le tarif famille d'une journée et le golf municipal diminue le prix courant de 8 $ sur une partie de golf!

- **Revitalisation urbaine intégrée (RUI)**

La RUI est une stratégie d'intervention mise en place par la Ville de Montréal pour améliorer la qualité de vie de secteurs ou quartiers défavorisés sur les plans social et économique. Cette stratégie est appliquée dans huit quartiers ou secteurs de la Ville. Les démarches de revitalisation s'inscrivent dans une approche territoriale basée sur la concertation des intervenants, l'action intersectorielle et la participation de la population. Chaque démarche se fait sur la base d'un plan d'action ou plan de revitalisation urbaine intégrée qui fait consensus dans chaque milieu.

SHDM

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est une société paramunicipale mandataire de la Ville de Montréal qui, en plus d'être propriétaire de plus de 4 700 unités de logement abordable et d'exploiter sept immeubles commerciaux, réalise des projets de développement immobilier structurants. À cet égard, la SHDM a mis en place Accès Condos, un outil financier très efficace pour favoriser l'accession à la propriété pour tous, ainsi que pour la création de milieux de vie dynamiques sur le territoire montréalais.

Cette société représente un partenaire privilégié de la Ville de Montréal dans la mise en œuvre de ses politiques et dans l'atteinte de ses objectifs.

- **Programme Accès Condos**

Cet outil financier novateur est le fer de lance actuel de la Société en matière de revitalisation urbaine et de développment résidentiel. Il permet à la SHDM et aux promoteurs de partager les risques inhérents à la réalisation de projets immobiliers dans des secteurs déstructurés de Montréal. Le partage des risques liés aux ventes lui permet d'obtenir des promoteurs des prix forfaitaires compétitifs. Ceux-ci constituent un avantage déterminant que la Société tranfère en partie aux achetuers sous forme de crédit d'achat. Ce crédit représente 10 % du prix de vente et réduit la mise de fonds de l'acheteur à seulement 1000 $, abaissant, par la même occasion, son emprunt hypothécaire.

Depuis sa création en 2005, le programme Accès Condos a permis à plus de 3 000 ménages, dont 90 % étaient des premiers acheteurs et 34 % des familles, d'acquérir une propriété de qualité à prix très compétitif, tout en restant à Montréal. Jusqu'à ce jour, ce sont 26 ententes avec 16 entrepreneurs qui ont été signées avec la SHDM pour réaliser des projets Accès Condos dans 12 arrondissements montréalais.

GRT

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes à but non lucratif voués au développement de l'habitation communautaire. Ancrés localement, les GRT accompagnent les personnes désirant mettre sur pied un ensemble de logements communautaires sous forme de coopérative ou d'organisme sans but lucratif (OSBL). Les GRT agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). En plus d'offrir une aide technique, les GRT voient à former les résidants à prendre en charge la gestion de leurs nouveaux logements et à fonctionner en groupe.

Les GRT accompagnent également les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE).

SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada. Constituée en société d'État en 1946 pour réagir à la pénurie de logements qui a suivi la guerre, elle est devenue depuis ce jour une institution nationale d'importance. La SCHL est le premier fournisseur au Canada d'assurance prêt hypothécaire, de titres hypothécaires, de programmes, de politiques et de recherche en matière d'habitation.

La SCHL travaille à améliorer les options financières en ce qui a trait à l'habitation au Canada; elle aide les Canadiens à faible revenu à accéder à la propriété; elle améliore les normes en matière de construction d'habitation et donne aux responsables des politiques l'information et l'analyse dont ils ont besoin pour assurer la prospérité du marché de l'habitation au Canada

APCHQ

Fondée en 1961, l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif et à adhésion volontaire, qui transige avec plus de 17 000 entreprises réunies au sein de 15 associations régionales. Elle occupe une place prépondérante dans l'industrie de la construction et de la rénovation.

En 1976, elle a instauré un programme privé de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs, duquel s'est largement inspiré le gouvernement pour définir les standards de la garantie obligatoire en 1999.

L'Association et ses membres effectuent la majorité des travaux en habitation au Québec, dont près de 80 % sont sous garantie.

Régime d'accession à la propriété (RAP)
Le RAP est un programme conçu par Revenu Québec pour faciliter le paiement de la mise de fonds initiale lors de l'achat d'une propriété. Il permet de retirer des fonds des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour acheter ou construire une habitation admissible pour soi-même ou pour une personne handicapée liée. Il est permis de retirer jusqu'à 25 000 $ dans une année civile.

Pour participer au RAP, les cotisations REER doivent demeurer au compte REER au moins 90 jours avant de les retirer, ou alors les cotisations pourraient ne pas être déductibles pour aucune année. Généralement, le remboursement des montants retirés des REER se fait sur 15 ans. Un montant dans les REER doit être remboursé chaque année, jusqu'à ce que le solde du RAP soit nul. Si le montant prévu pour une année n'est pas remboursé, il devra être inclus dans les revenus de cette année-là.

Programme CLIMATSOL
CLIMATSOL a pour objectif premier de créer des conditions favorisant l'intégration, dans les projets de développement de ces terrains, d'éléments ayant un impact réel et mesurable sur la réduction ou l'évitement des émissions de gaz à effet de serre et sur l'efficacité énergétique des bâtiments. Ce programme contribuera directement à la priorité gouvernementale de lutte contre les changements climatiques.

Le programme CLIMATSOL est doté d'une enveloppe budgétaire globale de 60 M $ et prendra fin le 31 mars 2015. Cette enveloppe est répartie comme suit :

- 25 M $ pour la Ville de Montréal;
- 15 M $ pour la Ville de Québec;
- 20 M $ pour les autres municipalités du Québec.

Outre la participation du gouvernement, ce programme prévoit également la participation financière de partenaires, notamment les municipalités.

SERVICES DE GARDE
Le ministère de la Famille est responsable de l'organisation et du soutien de l'offre de services de garde éducatifs. L'offre des services de garde se présente selon deux modes : les services de garde en installation (garderies et CPE) et ceux offerts en milieu familial.

Les services de garde en installation sont offerts par les centres de la petite enfance (CPE), par les garderies avec places à contribution réduite (subventionnées à 7 $) et par les garderies non subventionnées dont le tarif fixé quotidiennement par enfant varie en fonction des installations. Les personnes qui offrent des services de garde en milieu familial à six enfants ou moins peuvent le faire en toute légalité puisqu'elles ne sont pas assujetties à la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance. Par contre, si elles désirent offrir des places à contribution réduite (7 $), elles doivent être reconnues comme responsables d'un service de garde (RSG) par un bureau coordonnateur de la garde en milieu familial (BC). Une RSG peut recevoir un maximum de 9 enfants de moins de neuf ans incluant ses enfants. Toutefois, si elle accueille de 7 à 9 enfants, elle doit être assistée d'un autre adulte.

Annexe 5 : Quelques extraits de sondages

Auteur : APCHQ
Date de publication : Août 2012
Titre : Enquête sur les caractéristiques des acheteurs de maisons neuves au Québec.
Site internet : http://www.apchq.com/accesreseau/fr/espace-de-telechargement-apchq.html

---

Sondage auprès de 1 000 acheteurs de maisons neuves tenu en juin 2012.

Mode d'occupation de l'ancienne résidence :

- 48 % des répondants sont des accédants (n'ont jamais été propriétaires avant);
- 52 % des accédants ont un revenu familial de moins de 70 000 $;
- 68 % des accédants n'ont pas d'enfants;
- 52 % des répondants sont des expérimentés (ayant déjà été propriétaires avant);
- 34 % des expérimentés ont un revenu familial de moins de 70 000 $;
- 57 % des expérimentés ont des enfants.

Les raisons qui motivent le déménagement :

- 58 % des premiers acheteurs sont motivés par le désir de devenir propriétaire;
- 10 % de ce même groupe et 22 % des expérimentés sont motivés par le désir d'acquérir davantage d'espace;
- 12 % des expérimentés sont motivés par la reconstitution familiale;
- Aucune autre réponse ne se démarque (au moins 10 % de réponse).

Les raisons qui motivent le choix d'une maison neuve :

- 53 % des répondants ont envisagé d'acheter une résidence usagée;
- 30 % d'entre eux ont renoncé à cause du prix trop élevé des résidences existantes;
- 24 % d'entre eux ont renoncé à cause des travaux de rénovation requis.

Critères de choix

- Le prix a une importance de 8,9 points sur 10
- La superficie habitable, 8,6 points sur 10

Moyen de transport

- 41 % des acheteurs de la RMR de Montréal ayant acheté à l'extérieur de l'île de Montréal et y travaillant sont des utilisateurs du transport en commun ou d'un mode alternatif à l'automobile.

Auteur :	SHDM
Date de publication :	Printemps 2011
Titre :	Accès Condos : Profil et trajectoire résidentielle des acheteurs

Sondage auprès de 2 000 acheteurs d'unités résidentielles Accès Condo

Qui achète les unités d'Accès Condos?

- 34 % des répondants sont des ménages (couple ou monoparentaux) avec enfants;
- 64 % des familles répondantes comptent au moins un jeune enfant de moins de 6 ans;
- 66 % des répondants ont un revenu annuel (du ménage) inférieur à 80 001 $.

Qui sont ceux qui ont l'intention de déménager?

- 43 % des répondants ont l'intention de déménager d'ici trois ans;
- 27 % de ceux qui veulent déménager sont des familles avec enfants;
- 58 % de ceux qui veulent déménager sont des jeunes de 25 à 34 ans;
- 76 % des familles qui veulent déménager comptent au moins un jeune enfant de moins de 6 ans;
- 46 % de ceux qui veulent déménager ont un revenu annuel supérieur à 80 000 $.

Pourquoi veulent-ils déménager? (3 choix parmi une liste de 12 raisons)

- 73 % veulent une unité plus spacieuse;
- 46 % veulent une unité plus haut de gamme;
- 46 % à cause de l'arrivée d'un enfant.

Veulent-ils quitter l'île de Montréal, et pourquoi ?

- Au moins 22 % quitteraient l'île de Montréal (58 % y resteraient);
- 62 % veulent des propriétés à prix plus abordables;
- 51 % veulent une cour privée;
- 43 % veulent une propriété plus spacieuse.

Qu'est-ce qui est recherché?

- 70 % des répondants visent des unités de trois chambres à coucher;
- 50 % des répondants visent la maison unifamiliale comme 1er choix;
- 73 % des répondants visent des prix compris entre 200 001 $ et 400 000 $.

Auteur :	Ville de Montréal. Direction de l'habitation
Date de publication :	2012
Titre :	Que recherchent les acheteurs? Synthèse des résultats de divers sondages 2007-2011
Site internet :	www.ville.montreal.qc.ca/habitation

Six sondages ont été menés depuis 2010, pour et par la direction de l'habitat de la Ville de Montréal avec la collaboration de partenaires (SHDM et établissements de santé)

Perception vis-à-vis de Montréal :

- tous les répondants, y compris les familles, ont une perception positive de Montréal;
- les ménages qui ont acheté hors de l'île ont les perceptions les moins positives de Montréal;
- certains Montréalais sans enfants ont également une perception moins positive de Montréal, comme endroit pour élever des enfants.

Prix, mise de fonds et aspects financiers :

- un prix abordable et un bon ratio qualité/prix sont des critères déterminants pour la recherche d'une résidence;
- les futurs acheteurs, notamment les accédants, seraient prêts à payer entre 200 000 $ et 250 000 $ pour leur prochaine propriété.

Autres critères que le prix pour la recherche de logement :

- les familles montréalaises ayant acheté ou ayant l'intention d'acheter recherchent majoritairement des logements de trois chambres à coucher;
- l'offre résidentielle montréalaise de maisons neuves est moins bien adaptée aux familles.